

PTAM**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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

Processo nº **0008054-31.2019.8.26.0602**

IMÓVEIS: Das Matrículas 91.208 e 128.417, ambas do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba. Imóveis situ à Rua Marcio dos Santos Flores, 333, Apto. 2-térreo da Torre A e Apto. 103-10º andar Torre D, ambos integrantes do condomínio “RESIDENCIAL PASSEIO”, Jardim Wanel Ville K Sorocaba/SP, CEP 18055-029

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 valido 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

1 – SOLICITANTE

Doutor Marcos José Corrêa

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

Proprietária: MPSW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Cerquilha/SP, na Rua Sete de Setembro, nº 210, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.433.031/0001-90 (requerida).



Vista do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO

Logradouro: Rua Marcio dos Santos Flores, 333- Condomínio
“RESIDENCIAL PASSEIO.

Bairro: Jardim Wanel Ville K.

Localidade /
UF: Sorocaba/SP.

CEP: 18055-029.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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. 07/10
8. Características do Condomínio.....	pág. 11/13
9. Confrontações	pág. 14
10. Mapa de Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 15/18
11. Documentação em anexo.....	pág. 19
12. Fotos das Torres, imóveis Avaliando.....	pág. 20/22
13. Metodologia aplicada.....	pág. 23
14. Fontes de pesquisa imóveis referenciais.....	pág. 24
15. Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 25/36
16. Homogeneização de dados imóvel . (ANEXO II).....	pág. 37
17. Nota de Esclarecimento	pág. 38
18. Conclusão do Parecer	pág. 39
19. Dados e Currículo do corretor emitente do PTAM.....	pág. 40/41

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA dos imóveis sito a Rua Marcio dos Santos Flores, 333, Apto. 2- térreo da Torre A e Apto. 103-10º andar Torre D, ambos integrantes do condomínio “RESIDENCIAL PASSEIO”, Jardim Wanel Ville K Sorocaba/SP, CEP 18055-029, sendo o **apartamento nº 2 da Matrícula nº 91.208** com uma área útil e privativa de 86,41 metros quadrados, uma área comum de 14,683 metros quadrados, perfazendo a área total de 101,093 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,004130 ou 0,4130%; cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo da área externa localizada ao redor da unidade autônoma; e ainda o direito ao uso exclusivo de 02 vagas sob os nºs 72 e 73, localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento cada uma delas de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte e o **apartamento 103 da Matrícula nº 128.417**, com uma área útil e privativa de 63,83 metros quadrados, uma área comum de 9,952 metros quadrados, perfazendo a área total de 73,782 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,002799 ou 0,2799%; cabendo-lhe ainda o direito ao uso exclusivo de 01 vaga sob o nº 153, localizada no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte. (Matrículas 91.208 e 128.417, ambas do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA).

4 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – CAAA 076 * 09/2023”

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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 MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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** dos referidos Imóveis”.
 - Os imóveis objetos deste parecer, estão inseridos nas Matrículas 91.208 e 128.417, folha 1, Livro 2 do Registro Geral e do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA).
- Imóveis ainda não cadastrados junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba. nas Inscrições Imobiliárias sob. Os números: 13.11.28.4015.00.000.0.20 (em maior porção).

7.2 Descrição na Matrícula 91.208

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 02, localizada no térreo da Torre A - Vista, integrante do condomínio “RESIDENCIAL PASSEIO”, situado na Rua Mareio dos Santos Flores, nº 333, Jardim Wanel Ville K, nesta cidade, com uma área útil e privativa de 86,41 metros quadrados, uma área comum de 14,683 metros quadrados, perfazendo a área total de 101,093 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,004130 ou 0,4130%; cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo da área externa localizada ao redor da unidade autônoma; e ainda o direito ao uso exclusivo de 02 vagas sob os nºs 72 e 73, localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento cada uma delas de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.”

Descrição na Matrícula 128.417

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 103, localizada no 10º andar da Torre D - Mirante, integrante do condomínio “RESIDENCIAL PASSEIO”, situado na Rua Mareio dos Santos Flores, nº 333, Jardim Wanel Ville K, nesta cidade, com uma área útil e privativa de 63,83 metros quadrados, uma área comum de 9,952 metros quadrados, perfazendo a área total de 73,782 metros quadrados, correspondendo no terreno uma fração ideal de 0,002799 ou 0,2799%; cabendo-lhe ainda o direito ao uso exclusivo de 01 vaga sob o nº 153, localizada no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte”.

7.3 VISTORIA

Os imóveis foram vistoriados *"in Loco"* por este subscritor em 12 /09 /2023 no período da manhã, esclareço que não obtive acesso ao interior dos imóveis, realizei a vistoria técnica (área externa com auxílio de Drone). Foi verificado a idade aparente dos mesmos e analisado o estado de conservação dos edifícios, possíveis avarias e as benfeitorias realizadas bem como a qualidade do material utilizado em suas edificações, a descrição interna foi realizada através das fotos obtidas de imóveis similares no mesmo condomínio anunciados na internet, de acordo com os preceitos das Normas Técnicas (NBR 14653-1 e NBR-14653-2 Imóveis urbanos)..

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Localização GPS: -23.495848, -47.507500

Observação:

Informo que o Dr. Arnaldo Nardelli Ferreira, OABSP 108798, locatário do imóvel da **Matrícula 91.208**, Apartamento nº 02, localizado no térreo da Torre A me informou que solicitou esclarecimentos a Imobiliária EMAXIMOVEL a respeito da visita do Perito Judicial, mas até a presente data não obteve resposta, informou também que no referido apartamento (na ocasião da vistoria técnica), se encontrava sua genitora, senhora idosa, e estava sozinha, por este motivo resolvi por não importuna-la, o mesmo me forneceu descrição interna do apartamento, fornecendo assim dados para a realização da avaliação imobiliária conforme os preceitos da NBR - Norma brasileira - ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Informo também que o imóvel da **Matrícula 128.417**, Apartamento nº 103, localizado no 10º andar da Torre D se encontrava fechado sem ninguém para me receber, por este motivo não foi autorizada minha entrada no condomínio. A avaliação imobiliária foi realizada conforme os preceitos da NBR - Norma brasileira - ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Da impossibilidade de acesso:

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 MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

8 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

“Tratam-se de imóveis estritamente residenciais, apartamentos de Médio Padrão, com aproximadamente onze anos de construção, de acesso pela Rua Marcio dos Santos Flores, 333, sendo o apartamento **da Matrícula de nº 91.208** com uma área útil e privativa de 86,41 metros quadrados, uma área comum de 12,936 metros quadrados, perfazendo a área total de 99,346 metros quadrados com o direito ao uso exclusivo de 02 vagas sob os nºs 308 e 309, localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento cada uma delas de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, e o apartamento **da Matrícula de nº 128.417** com uma área útil e privativa de 63,83 metros quadrados, uma área comum de 9,952 metros quadrados, perfazendo a área total de 73,782 metros quadrados com direito ao uso exclusivo de 01 vaga sob o nº 153, localizada no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

Imóvel da Matrícula de nº 91.208 contendo:

Sala dois ambientes, porta de entrada em madeira, com piso frio cerâmico e teto em laje, iluminação direta, porta balcão de correr em alumínio com vidros dando acesso ao quintal; **quintal** com piso frio cerâmico e muro **Cozinha** com piso frio cerâmico, teto em laje, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, pia em granito **Área de Serviço** com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; **Banheiro** porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, pia em granito e vaso sanitário em louça, janela basculante em alumínio com vidros; **Dormitório 1**, porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; **Dormitório 2 suíte**, porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana, **Banheiro da suíte** porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, pia em granito e vaso sanitário em louça, janela basculante em alumínio com vidros **Garagem:** com direito ao uso de 2 (duas) vagas de uso exclusivo sob os nºs 72 e 73, localizadas no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento cada uma delas de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

Imóvel da Matrícula de nº 128.417 contendo:

Porta de entrada em madeira, **Sala dois ambientes** com piso frio cerâmico e teto em laje, iluminação direta, porta balcão de correr em alumínio com vidros dando acesso a sacada; **Sacada** com piso frio cerâmico e gradil de proteção em ferro **Cozinha** com piso frio cerâmico, teto em laje, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, pia em granito, **Área de Serviço** com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; **Banheiro** porta de entrada em

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78. madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, pia em granito e vaso sanitário em louça, janela basculante em alumínio com vidros; **Dormitório 1**, porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; **Dormitório 2 suíte**, porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana, **Banheiro da suíte** porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, pia em granito e vaso sanitário em louça, janela basculante em alumínio com vidros **Garagem:** com direito ao uso de 1 (uma) vaga sob o nº 153, localizada no estacionamento coletivo do edifício, para a guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte.

Construção Geral: Alvenaria convencional, elaborada com blocos de concreto, colunas, vigas, lajes, pilares e fundações em concreto armado, entre outros.

Imóveis sem falhas estruturais aparentes.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

8. Características do Condomínio “RESIDENCIAL PASSEO”:

O condomínio fica Situado a 06 quilômetros do centro da cidade de Sorocaba.

Razão Social: Residencial Passeo

Número do CNPJ: 15.438.979/0001-51

Logradouro: Rua Marcio Dos Santos Flores, 333

CEP: 18.055-029

Telefone: (15) 3233-7060

E-mail: contato@activocondominios.com.br

Total de Unidades: 332

Total de VGV: 50.000.000

Unidade-tipo: 48m² e 53m² – 2 dorm.

Unidade-tipo: 65m² – 3 dorm. (1 suíte)

04 Torres- (Térreo + 13 pavimentos cada torre).

Apartamentos com 2 ou 3 dormitórios (1 suíte) de 48 a 106m²

Infraestrutura do condomínio oferece: Salão de Festa Adulto, Salão de Festas infantil, Salão de jogos, Churrasqueira, Piscina (Adulto descoberta com prainha), Solarium, Brinquedoteca, Fitness Center, Quadra esportiva descoberta, Playground, Sauna, Massagem/ Repouso, segurança, portaria 24h.

Fonte: <https://www.sabiaresidencial.com.br/passeo-sorocaba/>

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

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 MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Imagens aéreas do Condomínio realizadas com auxílio de Drone:

Vista frontal das quatro torres.



Vista lado oposto.



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Espaço de lazer.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

9.1 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas nas
Matriculas 91.208 e 128.417, ambas do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SOROCABA

Estão anexas copias simples das Matriculas acima elencadas.

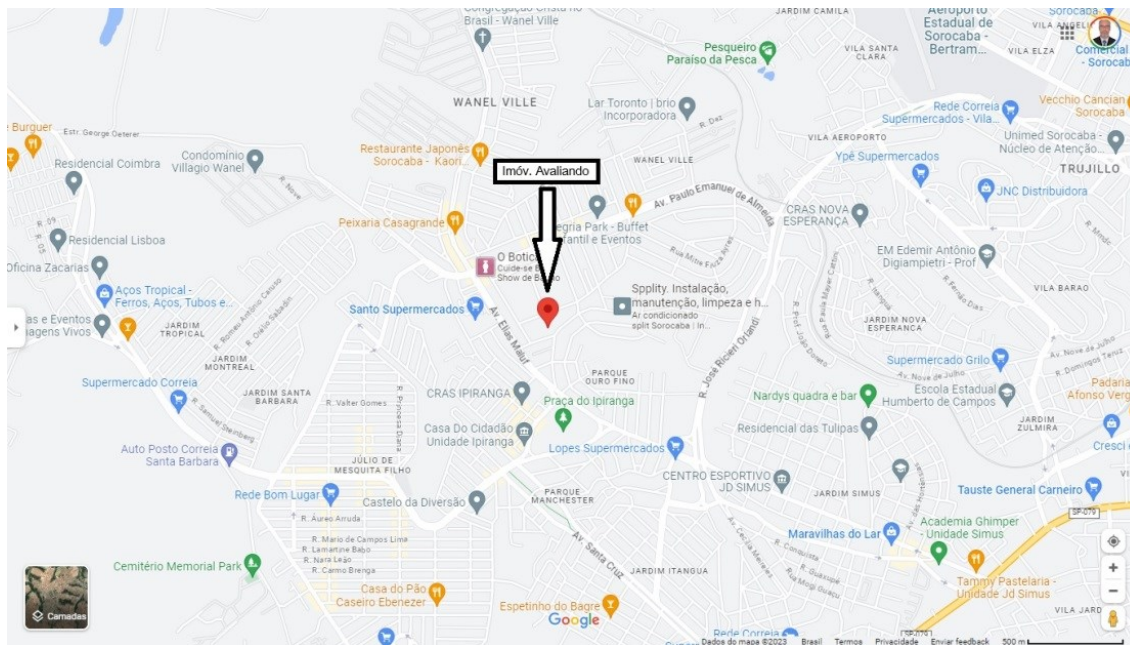
“Anexo I”

PTAM

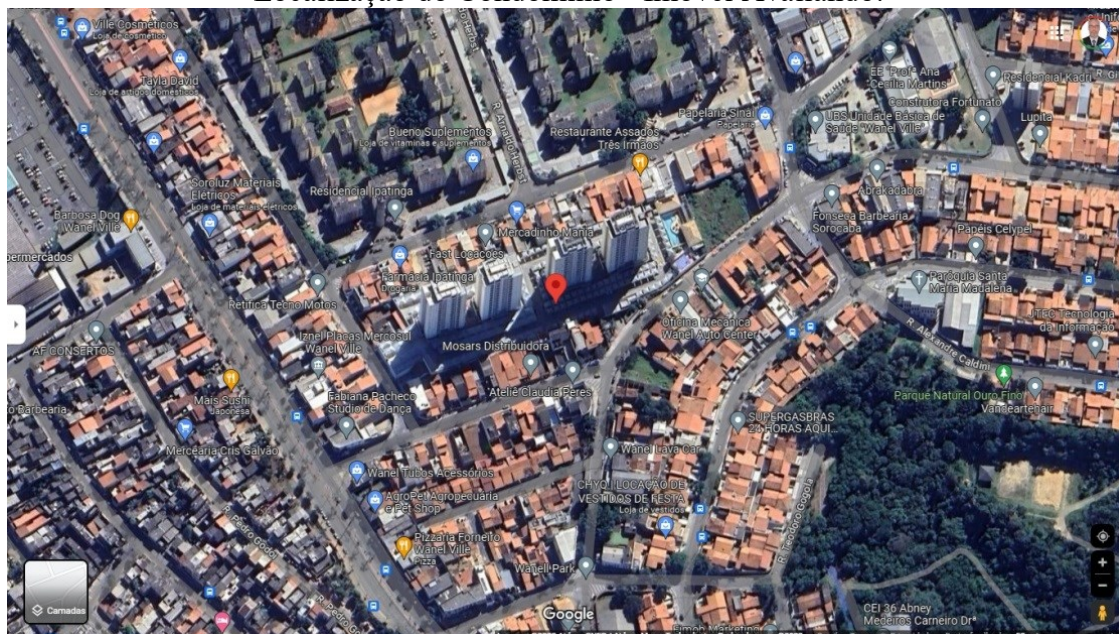
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

10. – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Localização do Condomínio - Imóvel Avaliando.

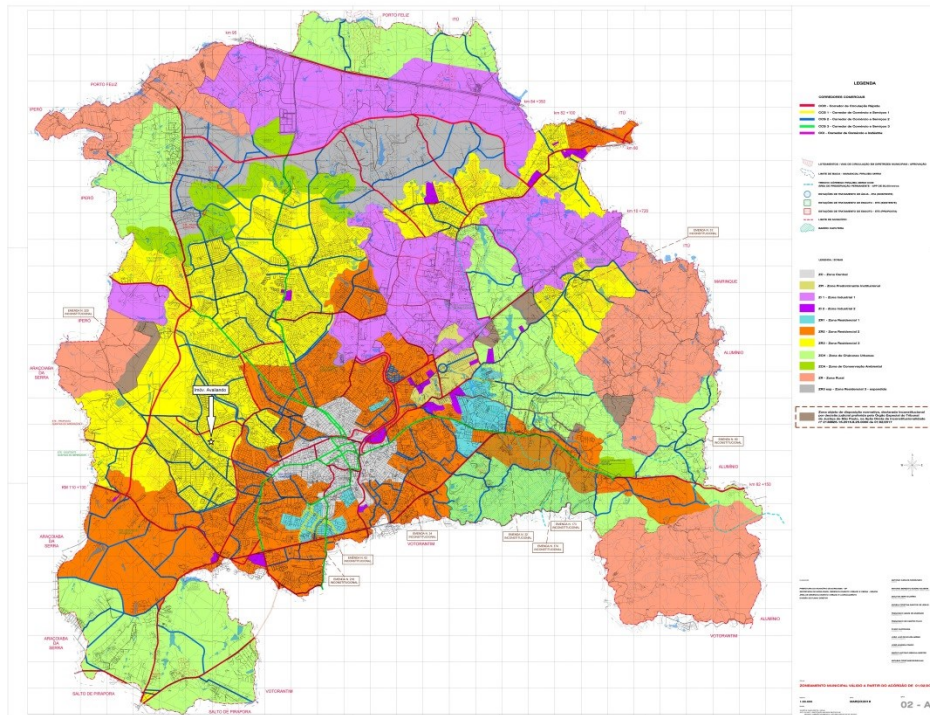


Localização do Condomínio - Imóvel Avaliando.

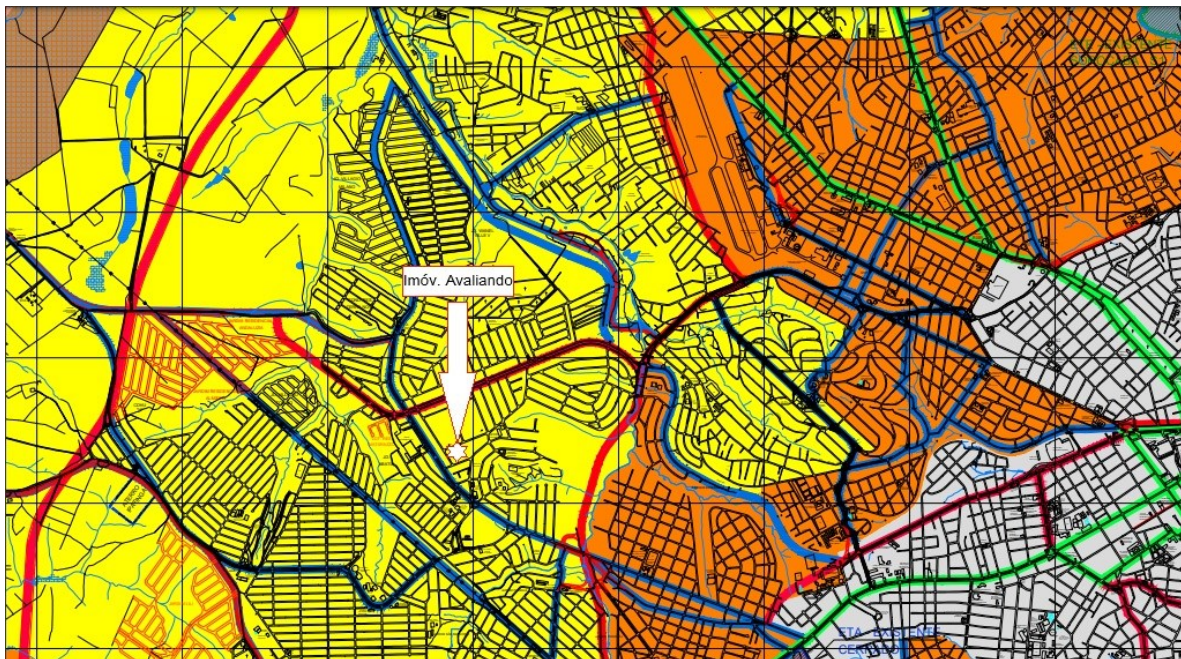
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR 3).



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR 3).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

LEGENDA / ZONAS	
	ZC - Zona Central
	ZPI - Zona Predominante Institucional
	ZI 1 - Zona Industrial 1
	ZI 2 - Zona Industrial 2
	ZR1 - Zona Residencial 1
	ZR2 - Zona Residencial 2
	ZR3 - Zona Residencial 3
	ZCH - Zona de Chácaras Urbanas
	ZCA - Zona de Conservação Ambiental
	ZR - Zona Rural
	ZR3 exp - Zona Residencial 3 - expandida

Imóvel Avaliando inserido dentro da ZR 3 (Zona Residencial 3)

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.

§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, mencionada no caput do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o Projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada.

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

1. Anexo I

Esta anexa copia simples das Matrículas de nºs 91.208 e 128.417 ambas do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA.

2. Anexo II

Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas..

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

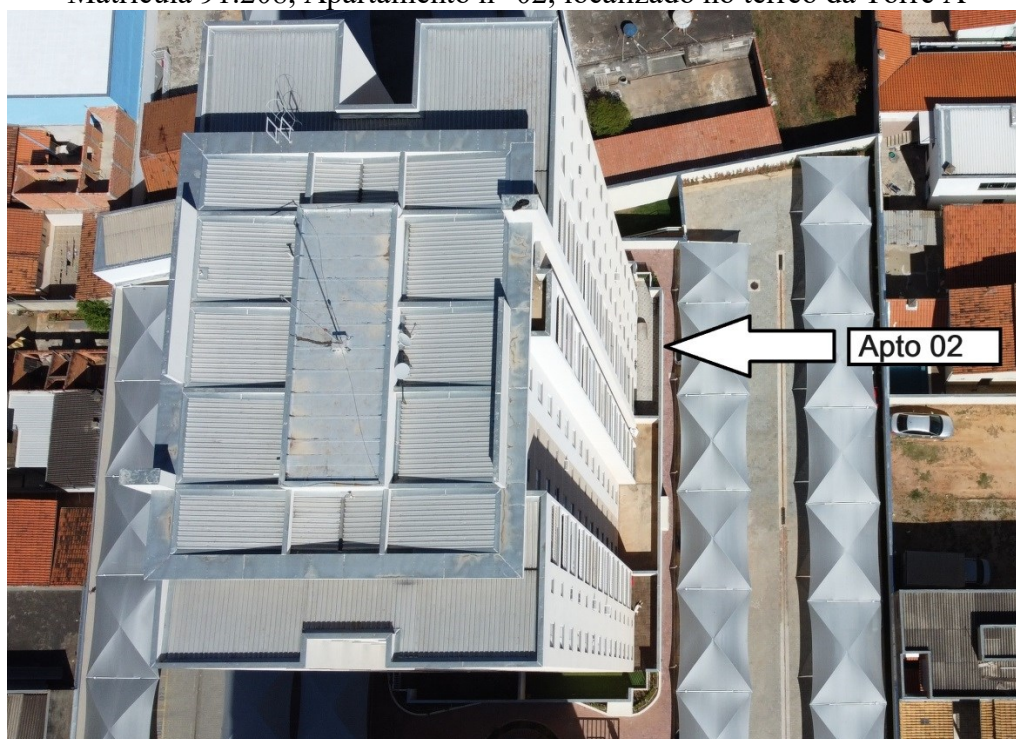
IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

12. – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO (“IA”)



Matricula 91.208, Apartamento nº 02, localizado no térreo da Torre A



Apartamento 2 e seu quintal.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Matricula 128.417, Apartamento nº 103, localizado no 10º andar da Torre D



Telhado Torre D.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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".

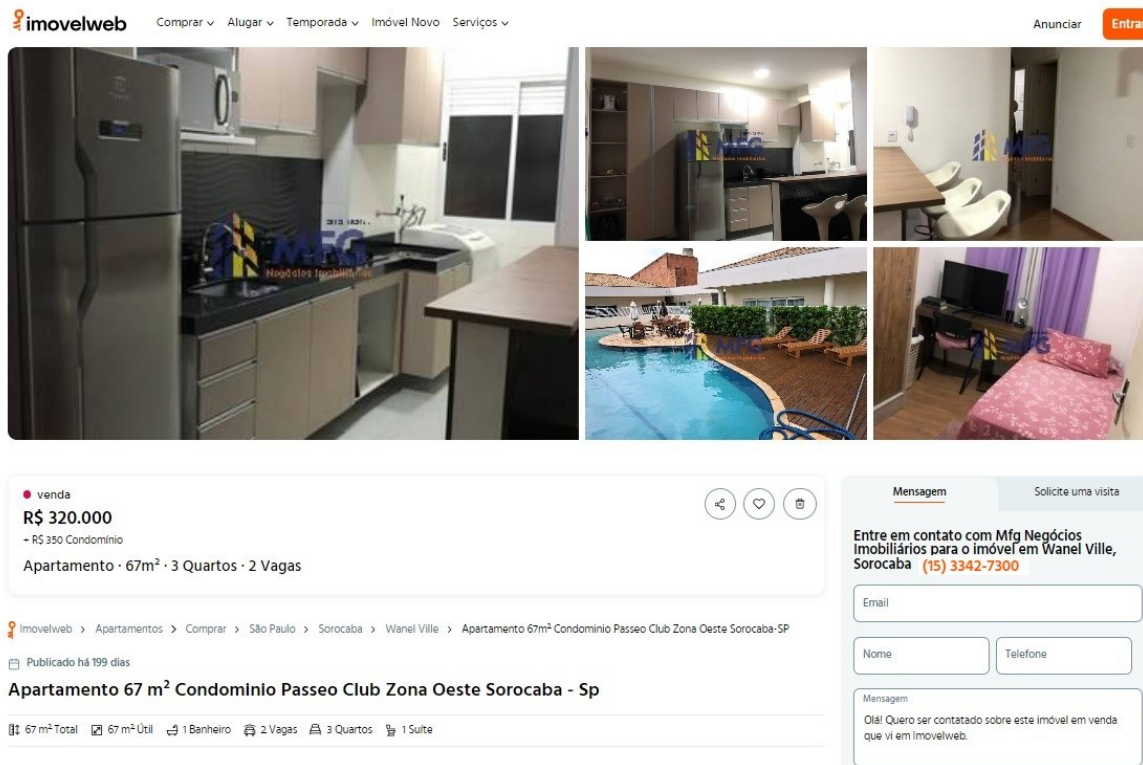
Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS



Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

venda
R\$ 320.000
- R\$ 390 Condomínio
Apartamento · 67m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Sorocaba > Wanel Ville > Apartamento 67m² Condomínio Passeo Club Zona Oeste Sorocaba-SP

Publicado há 199 dias

Apartamento 67 m² Condomínio Passeo Club Zona Oeste Sorocaba - Sp

67 m² Total 67 m² Útil 1 Banheiro 2 Vagas 3 Quartos 1 Suite

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Mfg Negócios Imobiliários para o imóvel em Wanel Ville, Sorocaba (15) 3342-7300

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

R1

Apartamento Residencial Passeo medindo 67 m2.

Valor para venda R\$ 320.000,00

Valor do m2 R\$ 4.776,12

Anunciante: MFG Neg. Imobiliários

15 3342-7300

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

15 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Wanel Ville / Rua Márcio dos Santos Flores

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 67 m² por R\$ 340.000 COD. 11723BV

Condomínio Residencial Passeo • Rua Márcio dos Santos Flores, 333 - Wanel Ville, Sorocaba - SP
VER NO MAPA

67m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (8)

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 340.000

Condomínio **R\$ 470**
IPTU **R\$ 574**

ANUNCIANTE
MARIANE CRISTINA DE OLIVEIRA
(15) 97404-8500

Contato por WhatsApp

R2

Apartamento Residencial Passeo medindo 67 m2.

Valor para venda R\$ 340.000,00

Valor do m2 R\$ 5.074,63

Anunciante: Mariane C. de Oliveira

15 97404-8500

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Wanel Ville

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 76 m² por R\$ 350.000 COD. AP2807

Wanel Ville, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

76m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio **R\$ 400**
IPTU **R\$ 417**

ANUNCIANTE
RODRIGO NUNES DE SIQUEIRA
(15) 3318-4689

[Contato por WhatsApp](#)

R3

Apartamento Residencial Passeo medindo 76 m2.

Valor para venda R\$ 350.000,00

Valor do m2 R\$ 4.605,26

Anunciante: Rodrigo N. de Siqueira

15 3318-4689

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Apartamento 2 Quartos Wanel Ville
PASSEIO
Wanel Ville - Sorocaba/SP

Venda
R\$ 270.000,00

+ Condomínio R\$ 295,00
+ IPTU R\$ 375,15

CÓDIGO: 84635

Adicionar aos Favoritos

84635	2	1	1	68 M²
Código	Quartos	Banheiro	Vaga	Totais

R4

Apartamento Residencial Passeo medindo 68 m2.

Valor para venda R\$ 270.000,00

Valor do m2 R\$ 3970,59

Anunciante: AE Patrimônio

15 3233-1700

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Wanel Ville / Rua Márcio dos Santos Flores

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 77 m² por R\$ 350.000 COD. AP0849

Rua Márcio dos Santos Flores - Wanel Ville, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

77m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio **R\$ 410**
IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE
Red negócios imobiliários
(15) 3217-6968

[Contato por WhatsApp](#)

R5

Apartamento Residencial Passeo medindo 77 m2.

Valor para venda R\$ 350.000,00

Valor do m2 R\$ 4.545,45

Anunciante: Red Negoc. Imobiliários

15 3217-6968

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Apartamento 2 Quartos Wanel Ville
PASSEIO
Wanel Ville - Sorocaba/SP

Venda
R\$ 250.000,00

+ Condomínio R\$ 300,00

CÓDIGO: 83916

+ Adicionar aos Favoritos

83916 2 1 1 53 m²

R6

Apartamento Residencial Passeo medindo 53 m².

Valor para venda R\$ 250.000,00

Valor do m² R\$ 4.716,98

Anunciante: AE Patrimônio

15 3233-1700

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Apartamento 2 Quartos Wanel Ville
PASSEIO
Wanel Ville - Sorocaba/SP

Venda
R\$ 250.000,00

+ Condomínio R\$ 290,71
+ IPTU R\$ 337,01

CÓDIGO: 85614

Adicionar aos Favoritos

85614	2	1	68 M²
Código	Quartos	Banheiro	Totais

R7

Apartamento Residencial Passeo medindo 68 m2.

Valor para venda R\$ 250.000,00

Valor do m2 R\$ 3.676,47

Anunciante: AE Patrimônio

15 3035-7400

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

R\$ 265.000
Condomínio R\$ 290
IPTU: R\$ 317,5

[Simular parcelas](#)

MENDES ORTEGA
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
Anunciante
CRECI: 9835 J

(15) 3224-4140

48m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 1 Garagens

R8

Apartamento Residencial Passeo medindo 48 m2.

Valor para venda R\$ 265.000,00

Valor do m2 R\$ 5.520,83

Anunciante: Mendes Ortega

15 3224-4140

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

R\$ 345.000
Condomínio R\$ 297
IPTU: R\$ 290

[Simular parcelas](#)

48m² Área 2 Quartos 1 Banheiros 1 Garagens

INFINI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Anunciante Prata
CRECI: 38392
No portal desde agosto de 2022
(15) 99600-3787

R9

Apartamento Residencial Passeo medindo 48 m2.

Valor para venda R\$ 345.000,00

Valor do m2 R\$ 7.187,50

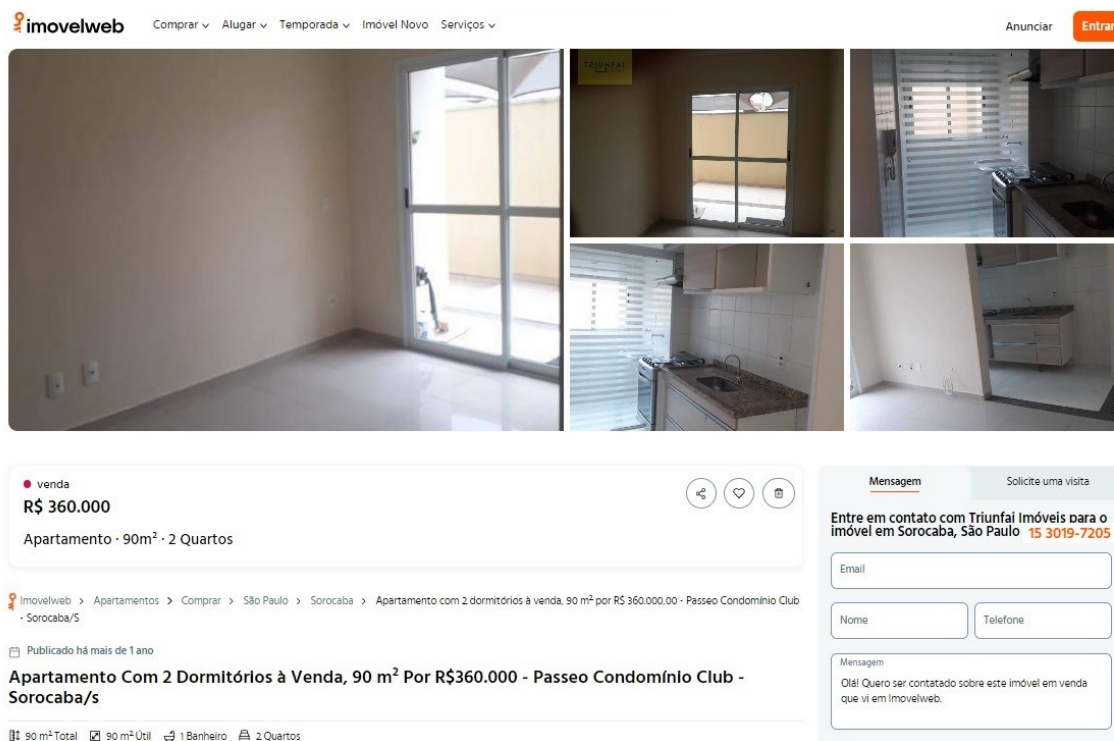
Anunciante: INFINI Neg. Imobiliários.

15 99600-3787

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

venda
R\$ 360.000
Apartamento - 90m² - 2 Quartos

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Sorocaba > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 90 m² por R\$ 360.000,00 - Passeo Condomínio Club - Sorocaba/S

Publicado há mais de 1 ano

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 90 m² Por R\$360.000 - Passeo Condomínio Club - Sorocaba/s

90 m² Total 90 m² Útil 1 Banheiro 2 Quartos

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Triunfai Imóveis para o imóvel em Sorocaba, São Paulo **15 3019-7205**

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

R10

Apartamento Residencial Passeo medindo 90 m2.

Valor para venda R\$ 360.000,00

Valor do m2 R\$ 3.720,93

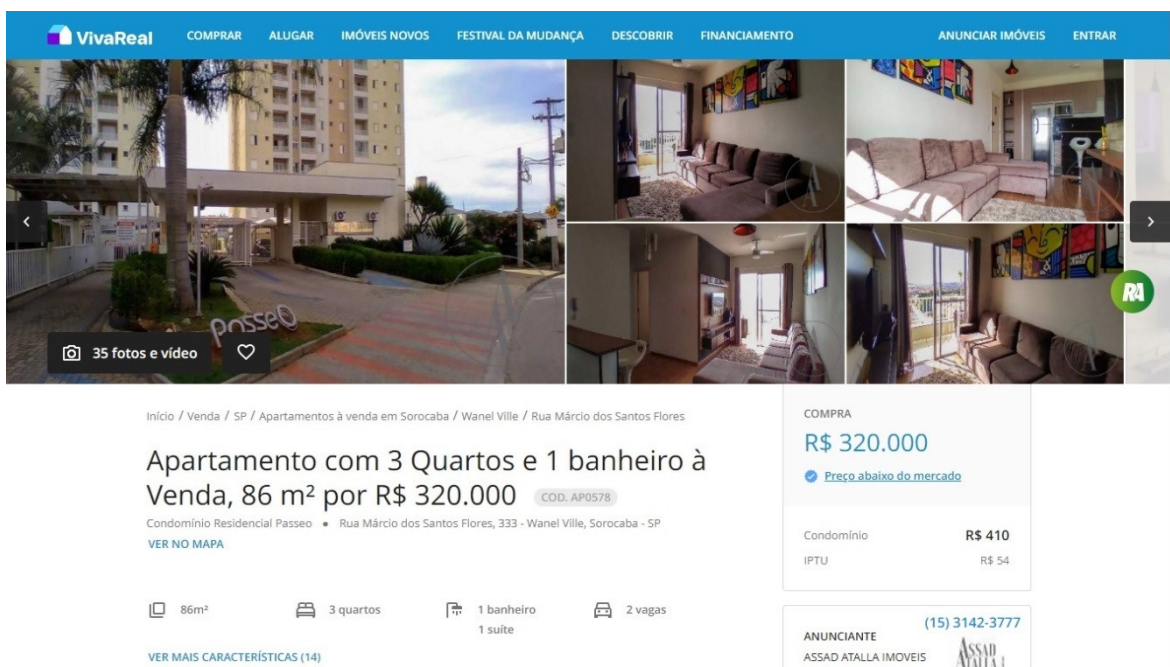
Anunciante: Triunfai Imóveis.

15 3019-7205

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

35 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Wanel Ville / Rua Márcio dos Santos Flores

Apartamento com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 86 m² por R\$ 320.000 COD. AP0578

Condomínio Residencial Passeo • Rua Márcio dos Santos Flores, 333 - Wanel Ville, Sorocaba - SP
[VER NO MAPA](#)

86m² 3 quartos 1 banheiro 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(14\)](#)

COMPRA
R\$ 320.000
[Preço abaixo do mercado](#)

Condomínio R\$ 410
IPTU R\$ 54

ANUNCIANTE
ASSAD ATALLA IMOVEIS (15) 3142-3777

R11

Apartamento Residencial Passeo medindo 86 m2.

Valor para venda R\$ 320.000,00

Valor do m2 R\$ 3.720,93

Anunciante: ASSAD ATALLA Imóv.

15 3142-3777

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Sorocaba / Wanel Ville / Rua Márcio dos Santos Flores

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 79 m² por R\$ 350.000 COD. AP0823

Rua Márcio dos Santos Flores - Wanel Ville, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

79m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(13\)](#)

COMPRAR
R\$ 350.000

Condomínio **R\$ 400**
IPTU **R\$ 400**

ANUNCIANTE
Red negócios imobiliários
(15) 3217-6968

R12

Apartamento Residencial Passeo medindo 79 m2.

Valor para venda R\$ 350.000,00

Valor do m2 R\$ 4.430,38

Anunciante: Red Neg. Imobiliários

15 3217-6968

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

15.- - Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

15.1. - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

Matricula nº 91.208

$$IA = \left(\frac{\text{valores referencias}(01 \text{ a } 12)}{12} \right) \times (m^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) = R\$ 355.271,59$$

Matricula de nº 128.417

$$IA = \left(\frac{\text{valores referencias}(01 \text{ a } 12)}{12} \right) \times (m^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) = R\$ 262.434,74$$

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 da **Matricula nº 91.208, Apto. 2- térreo da Torre A** em **R\$ 355.271,59** (Trezentos e cinquenta e cinco mil duzentos e setenta e um reais e cinquenta e nove centavos).

E valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matricula nº 128.417, Apto. 103-10º andar Torre D** em **R\$ 262.434,74** (Duzentos e sessenta e dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos).

15.2 - HOMOGENEIZAÇÃO

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

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

NOTA DE ESCLARECIMENTO

Os imóveis objetos deste Parecer Técnico foram Avaliados levando-se em consideração o Valor de Mercado para a VENDA dos imóveis no estado em que se encontram.

Conclui que:

- ✓ O valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matricula nº 91.208, Apto. 2- térreo da Torre A em R\$ 355.271,59** (Trezentos e cinquenta e cinco mil duzentos e setenta e um reais e cinquenta e nove centavos). O valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matricula nº 128.417, Apto. 103-10º andar Torre D em R\$ 262.434,74** (Duzentos e sessenta e dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro centavos).

Da impossibilidade de acesso:

*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 MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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.

Em primeira instância **CONCLUI** que: o valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matricula nº 91.208**, Apto. 2- térreo da Torre A em **R\$ 355.271,59** (Trezentos e cinquenta e cinco mil duzentos e setenta e um reais e cinquenta e nove centavos).

Em segunda instância **CONCLUI** que valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matricula nº 128.417**, Apto. 103-10º andar Torre D em **R\$ 262.434,74** (Duzentos e sessenta e dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e quatro 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. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Respeitosamente.

Sorocaba 13 de setembro de 2023



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Curriculum do Corretor Avaliador Carlos Alberto Athie de Andrade



Dados Pessoais

Brasileiro, viúvo, 61 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 setenta 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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

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 2023**

CRECISP 066494

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 10685

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE

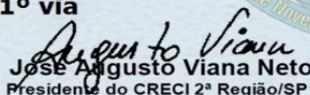


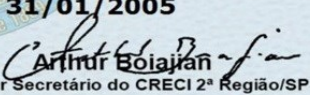
VALIDADE
30/04/2024

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	Data de Nascimento: 28/12/1961
RG: 13868011-5 SSP - SP	CPF: 037.553.978-62
Via: 1º via	Data de Inscrição no CRECI: 31/01/2005


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


Arthur Bojajran
 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: WVMIBA