

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

**DADOS DO IMÓVEL**

END.:	RUA GEORGIA						
N.º	795	BAIRRO	Remanso II				
CIDADE	Cotia		UF	SP	CEP	06726.345	
Matricula/transcrição	9473 CRI COTIA						
Inscrição municipal IPTU	13421.23.24.0060.00.000. 2						
CCIR	xxx						

**FINALIDADE**

Determinação do valor mercadológico para venda

**SOLICITANTE**

NOME	Dr Paulo Cesar Herrera Frade						
CNPJ	xxx	CPF/MF	163.389.728.17				
END.:	Rua Santos Dumont						
N.º	165	BAIRRO	Cambará				
CIDADE	São Roque		UF	SP	CEP	18133.390	
FONE	xx	CELULAR	11 94733 1726				

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda do imóvel sito a

END.:	RUA GEORGIA						
N.º	795	BAIRRO	Remanso II				
CIDADE	Cotia		UF	SP	CEP	06726.345	
Matricula/transcrição	9473 CRI COTIA						
Inscrição municipal IPTU	13421.23.24.0060.00.000. 2						
CCIR	xxx						

**DA COMPETÊNCIA**

Este parecer esta em conformidade com a Lei 6530/78, artigo 3<sup>o</sup>a. O COFECI regulamentou a elaboração do PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica através da resolução 1066/07 4<sup>o</sup>b, 6<sup>o</sup>c.

### **INSTITUTOS NORMATIVOS**

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI n° 1066/2007 e o Ato Normativo n° 001/2011.

### **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de SIDNÉIA OLIVEIRA ANDRADE;

O imóvel em tela tem suas medidas da seguinte forma, senão vejamos;

Frente para Rua 30,00 metros, 60,00 metros do lado esquerdo e direito, fundos, com 30,00 metros totalizando a área em 1.800,00 metros quadrados, onde fora edificado um prédio residencial com aproximadamente com 300 metros quadrados.

### **VISTORIA**

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este corretor de imóveis, subscritor.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **DO TIPO DO IMÓVEL**

	TERRENO		SITÍO
x	CASA/SOBRADO		FAZENDA
	APARTAMENTO		KITNET
	CHACÁRA		OUTROS

#### **DO TERRENO**

Terreno plano com rua de terra bem conservado, tendo o fluxo de água de forma normal (não há alagamento).

### **DA EDIFICAÇÃO**

Padrão médio bem construído necessita de pequenas reformas, ;toda murada, cobertura de telha de barro.

### **Características da Região**

O imóvel avaliando está localizado em um bairro misto, atendido pelo comercio local, próximo a propriedade.

### **ELEMENTOS VALORIZANTES**

ELEMENTOS	SIM OU NÃO	RAIO KM
SHOPPING CENTER		x
CENTRO COMERCIAL	sim	200 metros
PRAÇA	sim	500 metros
PONTO DE ÔNIBUS	sim	200 metros
PADARIA	sim	200 metros
SUPERMERCADO	sim	200 metros
AGÊNCIA CORREIO	x	x
ESCOLA	x	x
FARMÁCIA	x	x
BANCO/AGÊNCIA	x	x

### **INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

TIPO	SIM	NÃO
RUA PAVIMENTADA		x
CICLO FAIXA		x
GÁS		x
TELEFONIA	x	
ELETRICIDADE	x	
ÁGUA	x	
TV A CABO	x	
INTERNET	x	
ESGOSTO		

### **CONFRONTAÇÃO**



## FOTOS DO IMÓVEL

**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.

Considerando aproximadamente a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, incluindo o valor do terreno, conforme segue.

R\$ 750.000,00
----------------

### **CONCLUSÃO**

Há vários elementos que são levados em consideração seja ele que influencia na valorização do imóvel, bem como os que colaboram com a depreciação (idade do imóvel). Neste sentido todos os imóveis foram considerados estes fatores, tanto o imóvel avaliando e bem como os imóveis quer foram utilizados como referencias, aplicando a metodologias.

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização** que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações

específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Considerando também que o referido imóvel avaliado encontra-se localizado em uma área mais privilegiada, há de ser majorar o valor homogeneizado no patamar de 10%.

O valor do imóvel avaliado é de R\$ 750.000,00

**Considera-se uma oscilação de 5% (cinco por cento) de acordo com o mercado vigente.**

**Chegamos ao final do valor de R\$ 712.500,00 para venda**

E para que surtam todos os efeitos jurídicos assina o presente laudo de avaliação em uma única via, somente frente **19/04/2024**

### ***CURRICULO***

Denis Claudio Octavio

CRECI 56.668 2º Região São Paulo

Avenida Tiradentes n.º 337 - sala 01 - Centro - São Roque - SP

[denis.octavio@creci.org.br](mailto:denis.octavio@creci.org.br)

Corretor de imóveis desde 1998, experiência em venda e avaliação de imóveis,

**DENIS CLAUDIO  
OCTAVIO:13890907873**

Assinado de forma digital por DENIS  
CLAUDIO OCTAVIO:13890907873  
Dados: 2024.04.19 20:46:14 -03'00'

Denis Claudio Octavio CRECI 56.668

---

<sup>a</sup> Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

<sup>b</sup> Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

<sup>c</sup> Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.