

10 - Valor de Locação: Antigamente, havia uma regra informalmente consagrada no mercado imobiliário, que estabelecia que o locatário deveria pagar mensalmente 1% do valor do imóvel. No entanto, esse preceito deixou de valer, devido às transformações vividas pelo setor imobiliário nos últimos anos. Hoje, o locador enfrenta um dilema, pois se cobrar um valor alto demais, fica com o imóvel encalhado. Tal fato se justifica em função da crise econômica, da queda do poder de compra das famílias e da elevação dos níveis de desemprego. Paralelo a tudo isto surge o grande número de ofertas de imóveis disponíveis no mercado.

Usualmente, a média geral praticada para locação está contida entre **0,3% a 0,5%** do valor do imóvel. Em alguns casos excepcional, essa porcentagem pode variar até 0,8% do valor do imóvel, dependendo muito da localização, do tipo de imóvel, da finalidade da locação, e suas condições gerais.

<https://www.casamineira.com.br/blog/quanto-cobrar-de-aluguel-saiba-o-valor-ideal/>

<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,aluguel-residencial-deve-ser-entre-0-5-e-0-8-do-valor-do-imovel-imp-,612364>

11- Aplicação:

#	Matr.	Tipo	Bairro	Avaliação	m2	Média /m2	Valor	Índice de Locação	Valor Total
1	76.110	Casa	EcoPark	Area	900,00	R\$ 211,74	R\$ 190.566,00	-	R\$ 1.325.126,00
				Construção	500,00	R\$ 2.269,12	R\$ 1.134.560,00		
				Locação	-	-	-	0,3%	R\$ 3.975,38

12- Conclusão: Adota-se, portanto, um intervalo de Segurança em relação ao valor encontrado, obtendo o mesmo limite para o valor mínimo e o máximo, estabelecendo assim a elaboração e a conclusão do PTAM. Neste caso, estipulamos um valor para o Intervalo de Segurança de **10%** (dez por cento), e diante do exposto, atribuímos ao imóvel em questão os valores de:

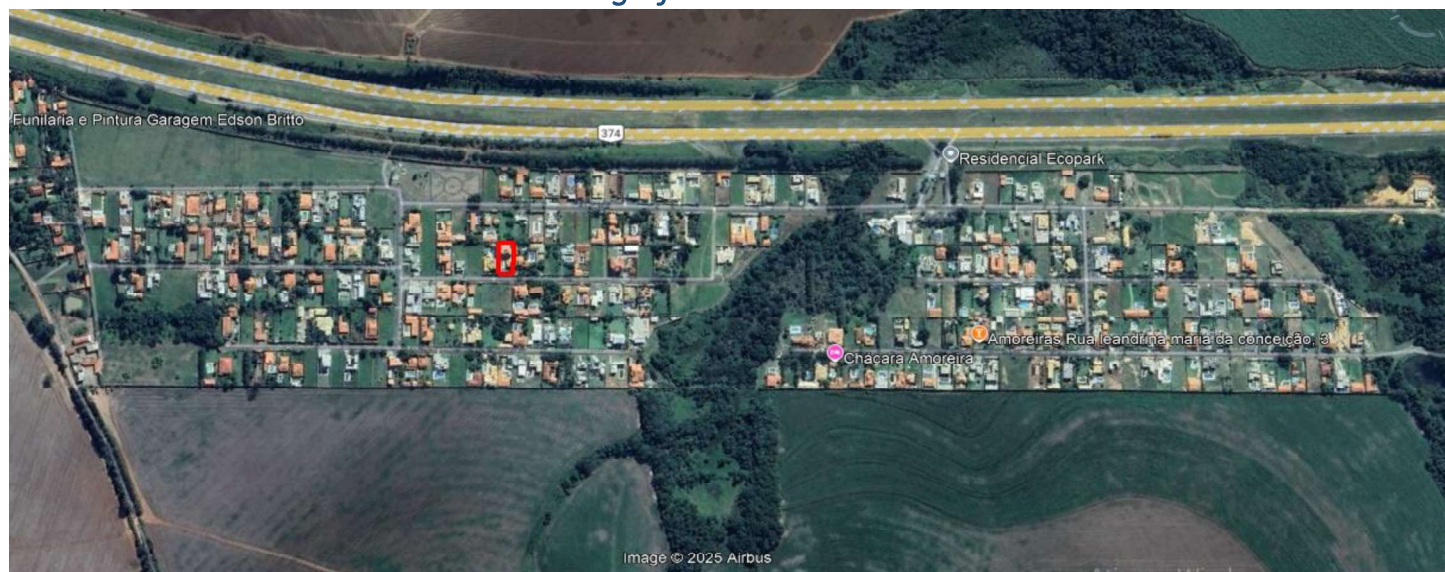
						Intervalo de Segurança	
#	Matricula	Tipo	Bairro	Avaliação	Valor do Imovel	-10%	10%
1	76.110	Casa	EcoPark	Imobiliária	R\$ 1.325.126,00	R\$ 1.192.613,40	R\$ 1.457.638,60
				Locatícia	R\$ 3.975,38	R\$ 3.577,84	R\$ 4.372,92

Portanto, conclui-se que o **Valor de Mercado do Imóvel Avaliado**, objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** em: **R\$ 1.325.126,00** (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil, e cento e vinte e seis reais), e, **R\$ 3.975,38** (três mil, novecentos e setenta e cinco reais, e trinta e oito centavos) para locação. Podendo existir um intervalo de segurança de 10% (dez) por cento, tanto para mais quanto para menos conforme a tabela anterior.

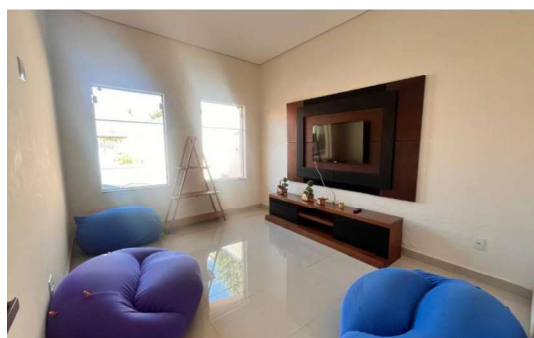
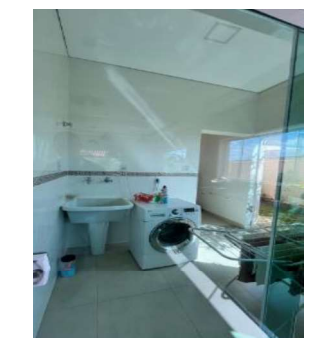
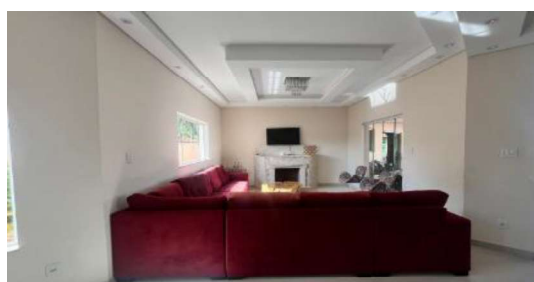
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:50 , sob o número WTT125700279568 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005791-64.2024.8.26.0624 e código VwqkgKP4.

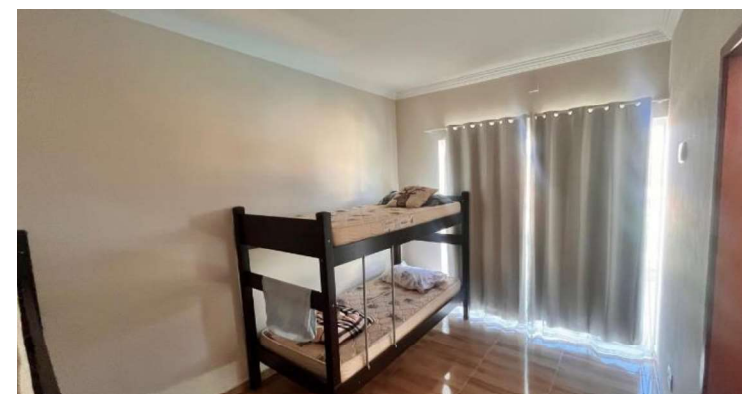
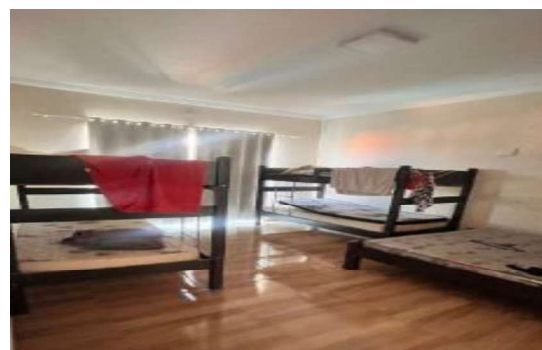
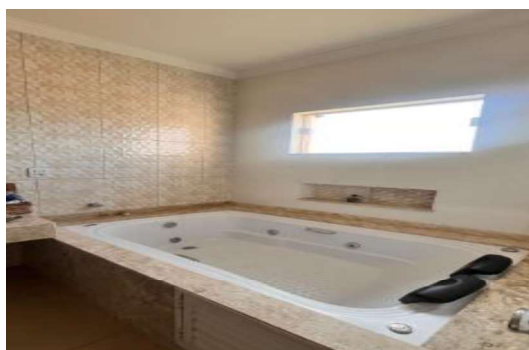
Relatório Fotográfico

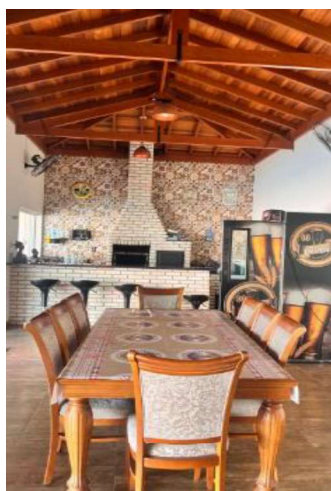
Anexo- 01



(Imagem – Aérea)







Currículo do Avaliador

**Qualificação Profissional:**

Profissional atuante no mercado imobiliário como Corretor de Imóveis desde do ano de 2014, desenvolvendo projetos de estudos de massa e de viabilidade mercadológica para loteamentos. Especializado em Avaliações de Imóveis, credenciado no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis). Habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo como “Auxiliar da Justiça, atuando como Perito Judicial”, e no, Tribunal Regional Federal da 3ª Região (SP), executando Laudos Periciais, na Comarca de Tatuí/SP e região. Atuando como Assistente Técnico em Processos Judiciais e Extrajudiciais. Os Laudos Judiciais ou Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas em Imóveis (PTAM), são trabalhos de Avaliações Imobiliárias que atendem e respondem exclusivamente as determinações da Resolução 1066/07 COFECI, que é aferida exclusivamente ao corretor/avaliador de imóveis, acompanhando sempre das exigências estabelecidas no artigo 473 do CPC (Código do Processo Civil), e o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Membro do Grupo de Trabalho - 2ª Região do CRECI-SP “Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias”. Membro da Comissão Corporativa - 2ª Região do CRECI-SP Delegacia Sub-Regional de Sorocaba “Equipe de Pesquisa e Apoio”. Mediador e Conciliador de Conflitos Judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (Vara Cível, Família, Juizado Especial Cível, e CEJUSC), com atuação nas Comarcas de Tatuí/SP e região.

13- Encerramento: E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), está em acordo e exclusivamente contido na **Resolução 1066/07 COFECI**, e sempre acompanhado com as exigências estabelecidas no **artigo 473 do CPC (Código do Processo Civil)**, e o **artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor**. Estando em conformidade com o disposto no **art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978)**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 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 Trabalhos Técnicos de Avaliações para Imóveis a e regulamentam a sua forma de elaboração.

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

A partir da emenda da Resolução 1.066/07, foi criado o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – (CNAI), aferido ao COFECI (www.cofeci.gov.br), órgão a quem cabe expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário e regulamenta os profissionais competentes que tratam da matéria, neste cadastro estão os profissionais habilitados em âmbito nacional para proceder aos PTAM's.

Considerações Finais

Portanto, nosso objetivo é contribuir com trabalhos que acrescentam no auxílio entre as entidades, “Tribunal de Justiça de São Paulo” e o “Conselho Regional dos Corretores Imobiliários do Estado de São Paulo, que uniram esforços para a realização dos trabalhos judiciais. Promovendo a pacificação dos conflitos que envolvem questões imobiliárias.

Tatuí-SP, 31 março de 2025.

Douglas Tavares de Almeida
Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor de Negócios
CRECI-SP 152.544 – CNAI 013.799

Auto de Vistoria				Matricula: 70110	
				Vistoria Datada em: 24/03/25	
Solicitante: MM JUIZ DE DIREITO DO 2º VARA CÍVEL COMPROMISSO INTERV.					
Localização: R. JOÃO COMPOS CORREIA nº 105 Bairro: ECO PARK					
Proprietário: HIRSH LIMA DA SILVA LIMA					
Acompanhante na Vistoria: Ausente					
Acompanhante na Vistoria: CLETON F. L. S. DE OLIVEIRA (DDO: REQUERIDO)					
Imovel: Urbano ☒		Rural (HA) ☐		Terreno M2 900,00 ☒ e Construção M2 500,00 ☒	
Tipo: Residencial ☒		Comercial ☐		Industrial ☐	
Topografia: Plana ☒		Semi-Plana ☐		Declive ☐	
Estado de Conservação: Novo ☐		Bom ☐		Regular ☒	
Idade Aparente: 8 anos.		Mau ☐			
Fatores Negativos: Sim ☒		Quais: Infelhuco! varios porlo.			
Obs: RES. PARAL GARRINHO					
Características:					
Paredes Bom ☐		Regular ☒		Ruim ☐	
Telhados Bom ☒		Regular ☐		Ruim ☐	
Pinturas Bom ☒		Regular ☐		Ruim ☐	
Fachada Bom ☒		Regular ☐		Ruim ☐	
Obs:					
Infraestruturas:					
Água ☒		Coleta de Lixo ☐		Rua Asfaltada ☒	
Luz ☒		Esgoto ☐		Estrada de Terra ☐	
Telefonia ☒		Transporte ☐		Condições:	
Iluminação Pública ☒		Serviços Públicos ☐		Boas ☒ Ruins ☐	
Características da Região:					
Obs:					
Informações Complementares:					

O "Auto de Vistoria" foi executado, e sendo acompanhado, esta em acordo, não prevalecendo e nem aceitando reclamações posteriores, pois passa a ser parte integrante do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para todos os fins e efeitos.

Acompanhante / Autor

Nome:

RG:

Acompanhante / Requerido

Nome:

RG:

de 14 de Março 2025.
Avaliador: DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA
CNAI 023.799

Nome: OAB/SP
488.706