

Elaine Cristina de Santana

Corretora de Imóveis – CRECI 97.004 – SP

Contato: +55 11 91680-8430 - E-mail: elainesantana0902@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. FINALIDADE

Este parecer técnico tem por finalidade determinar o valor para comercialização do referido imóvel em comparação com o que o mercado imobiliário tem a oferecer.

O presente parecer foi solicitado por Arenda e Monteiro Advogados.

2. 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 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, em 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 extra-judicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se 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”.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O APARTAMENTO número 153, localizado no 15º. andar do Edifício “A” – FLORENÇA, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LEONARDO DA VINCI, situado à Avenida Diogo de Azevedo, 22, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 60,520m², a área comum de 29,618m², a área total de 90,138m². Se encontra melhor descrito e registrado na matrícula no. 123.460 do 18º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal no. 160.173.0059-7.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, CONDOMÍNIO E LOCALIZAÇÃO

Condomínio Residencial Leonardo Da Vinci, formado por duas torres. O apartamento possui:

- 2 dormitórios; 1 banheiro; Uma sala com varanda; Cozinha e área de serviço, uma vaga de garagem.

Condomínio de apartamentos construído em 1995 (há 29 anos). As unidades vão de 58m² a 61m² com 1 e 2 dormitórios e 1 vaga. Possui área de lazer.

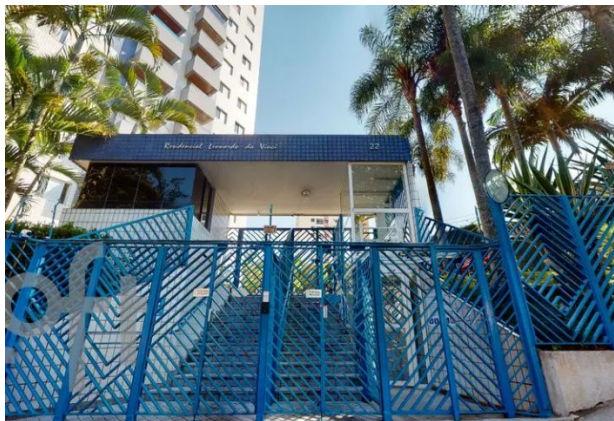
O Residencial está localizado no bairro Vila Antônio, ao lado da Vila Ester. Ao lado estão as principais avenidas e Rodovias como Av. Escola Politécnica e Rodovia Raposo Tavares.

Elaine Cristina de Santana

Corretora de Imóveis – CRECI 97.004 – SP

Contato: +55 11 91680-8430 - E-mail: elainesantana0902@gmail.com

O perfil do bairro é de caráter misto, ou seja, residencial e comercial. Possui diversos comércios ao redor.



Fachada da entrada
Residencial Leonardo Da Vinci



Vista aérea

5. METODOLOGIA UTILIZADA E REFERÊNCIAS

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.

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis pelo Portal ZAP Imóveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo:

Valor de venda: **R\$ 400.000,00** - Condomínio: **R\$ 673,00** - IPTU: **R\$ 350,00**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-butanta-zona-oeste-sao-paulo-sp-60m2-id-2777423921/>

Valor de Venda: **R\$ 380.000,00** - Condomínio: **R\$ 700,00** - IPTU: **R\$ 70,00**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-ester-zona-oeste-sao-paulo-sp-60m2-id-2782248421/>

Venda de Venda: **R\$ 379.000,00** Condomínio: **R\$ 750,00** IPTU: **R\$ 300,00**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-ester-zona-oeste-sao-paulo-sp-62m2-id-2682808370/>

Elaine Cristina de Santana

Corretora de Imóveis – CRECI 97.004 – SP

Contato: +55 11 91680-8430 - E-mail: elainesantana0902@gmail.com

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nas pesquisas mencionadas acima conclui-se o valor de avaliação de:

Mínimo: R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais) com o imóvel original mas em bom estado de conservação e moradia.

Máximo: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais) com reformas e benfeitorias.

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.

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

ELAINE CRISTINA DE SANTANA

Corretora de Imóveis • CRECI: 97.004-F - 2ª Região (São Paulo)

Telefone: + 55 (11) 91680-8430 - E-mail: elainesantana0902@gmail.com

Experiência na área Imobiliária como Corretora de Imóveis desde 2010

Formação Acadêmica - Administração de Empresas e Marketing

São Paulo, 11 de Março de 2025

Atenciosamente,

ELAINE CRISTINA DE SANTANA