

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE
ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DR. FERNANDO DE
OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA;**

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA, (Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias e Corretor de Imóveis), portador da cédula de Identidade / RG nº 16.702867-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 048.455.778-52, CRECI nº 70.767-F/SP, nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento nº 0003647-91.2022.8.26.0564**, para fazer a avaliação do imóvel descrito a seguir: uma casa assobradada na Rua Alameda Tereza Cristina 463 – Bairro Nova Petrópolis - Município de São Bernardo do Campo – SP.

EXEQUENTE: MARIA NATALINA CRUZ DE LIMA

EXECUTADO: MIRELE CRISTINE DE MORAES SANCHES E OUTRO

R\$ 2.100.019,00

(Dois milhões, cem mil e dezenove reais).

Este Signatário, honrado com a Nomeação, coloca-se à disposição deste E. JUÍZO de DIREITOS e das partes interessadas para eventuais esclarecimentos se necessário;

São Bernardo do Campo, 03 de setembro de 2022.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO
COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto 01- vista frontal



Foto 02- vista da garagem



Foto 03- vista da testada

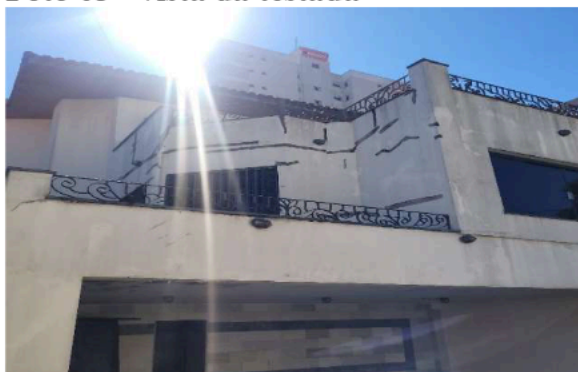


Foto 04- vista lateral direita da fachada

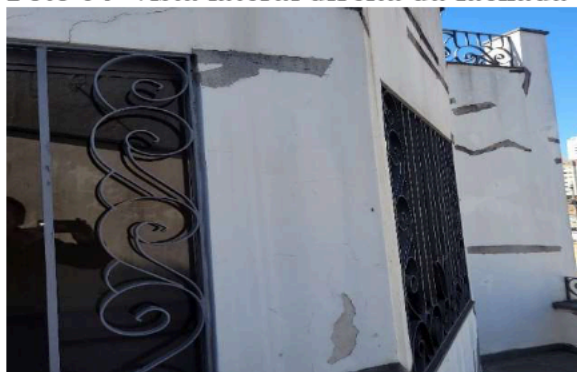


Foto 05- vista da escada de acesso lateral

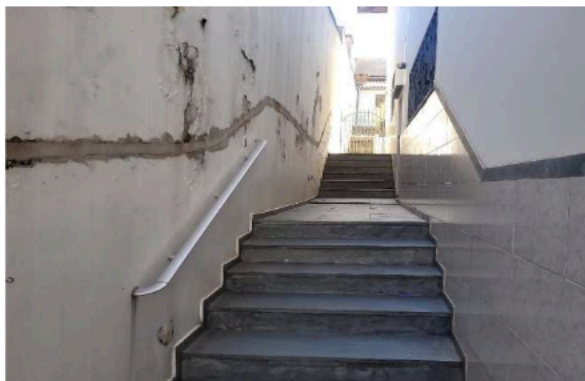


Foto 06- porta social sala

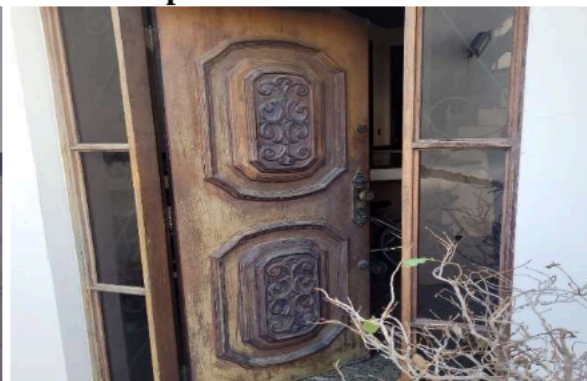


Foto 07- vista da Sala

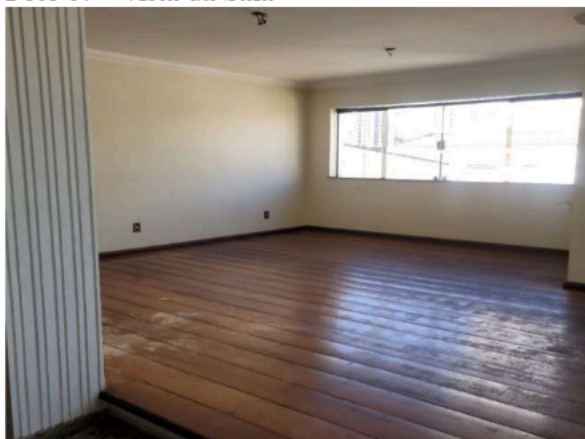
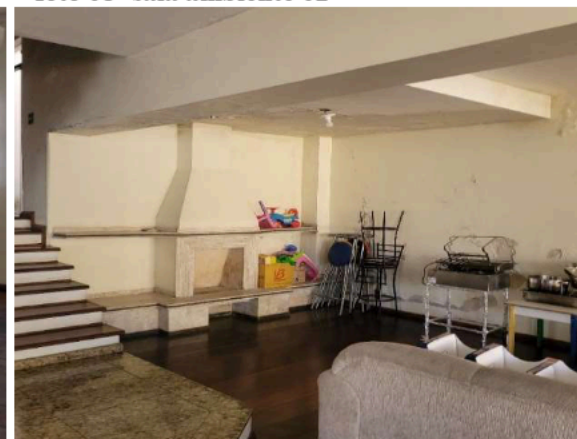


foto 08- sala ambiente 02



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO
COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

Foto 09- vista da sala de TV e leitura

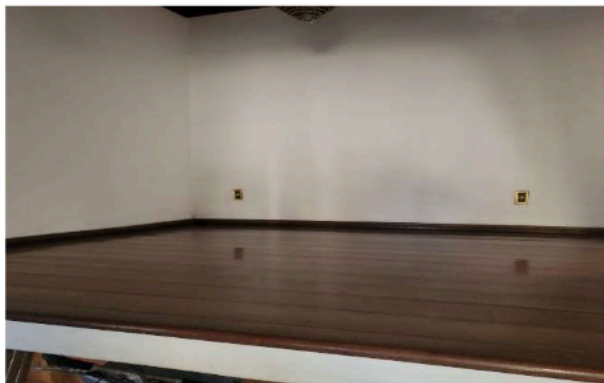


Foto 10- Vista da sala com a lareira



Foto 11- Vista da lareira e teto



Foto 12- acesso escada ao pavimento superior

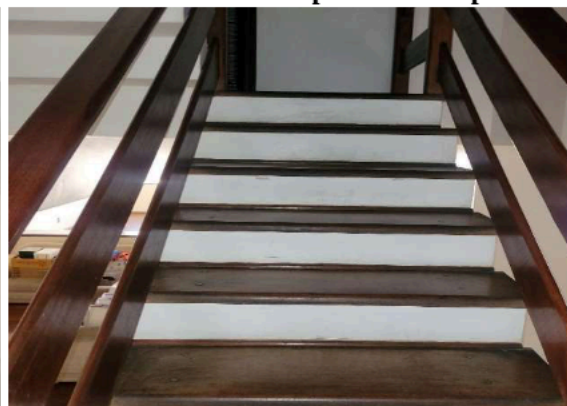


Foto 13- vista da suíte master com sacada



Foto 14- Vista suíte 02



Foto 15- Vista wc com hidro



Foto 16- vista suíte 03



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO
COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

foto 17- vista do wc da suíte



foto 18 buraco no teto precisa de reparo



Foto19 escada de acesso pela garagem



foto 20 saleta

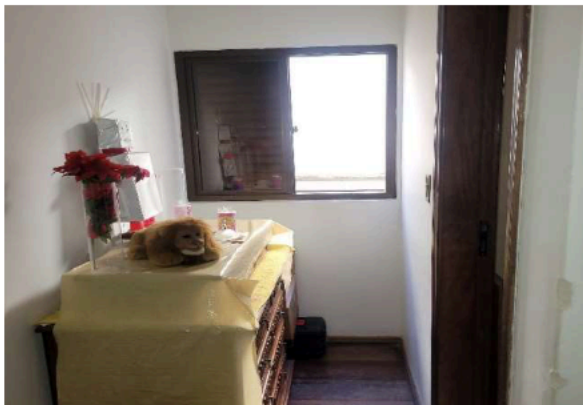


foto 21 vista WC

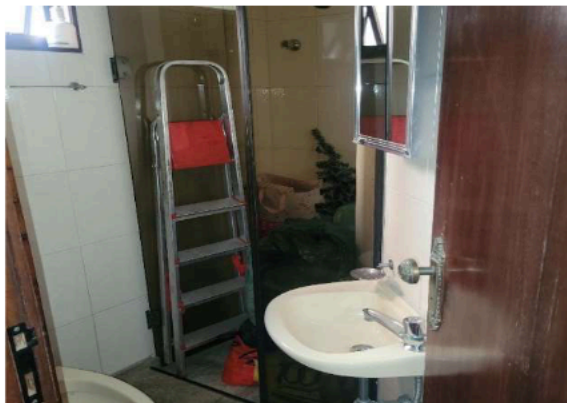


foto 22 vista suite 04



foto 24 WC suíte

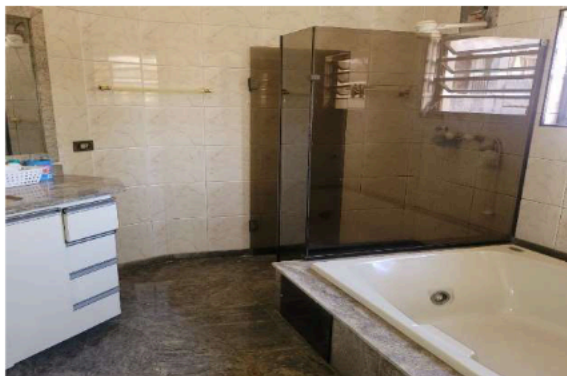


foto 25 quarto infantil



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

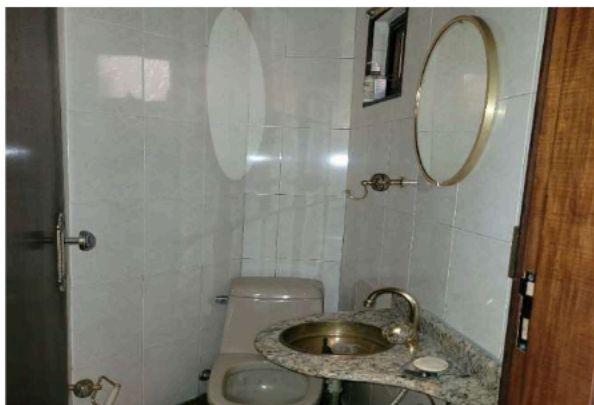
Foto 26 wc



foto 27 salas 4 TV



Foto 28 lavabo



29 vista cozinha



Foto 30 vista jardim de inverno



foto 31 área de serviço

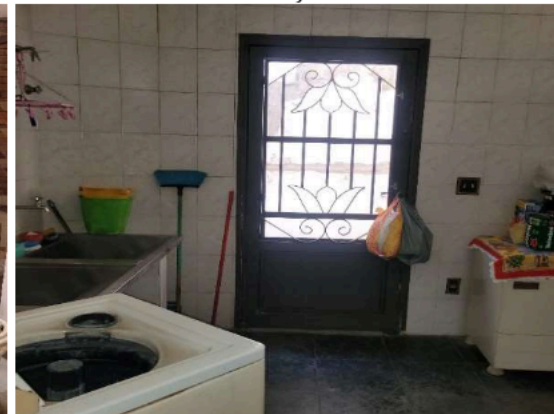


Foto 32 vista 3º piso



foto dormitório



**RECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT
- NBR 14653 E LEI 6.530/78**

foto 35 WC superior

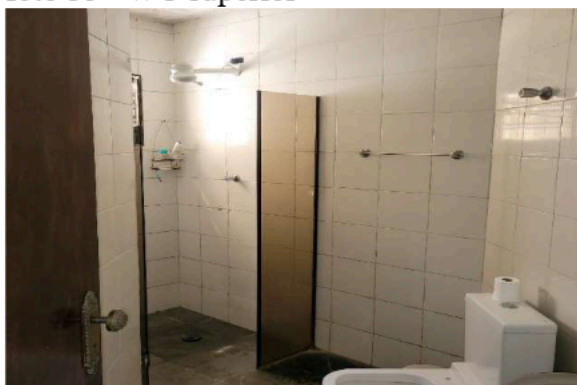


foto 36 WC área lazer

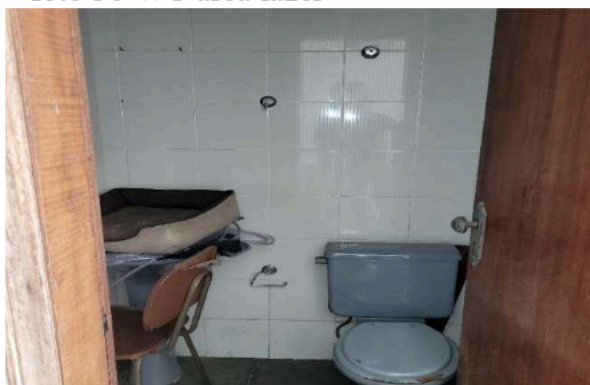


foto 37 vista quintal

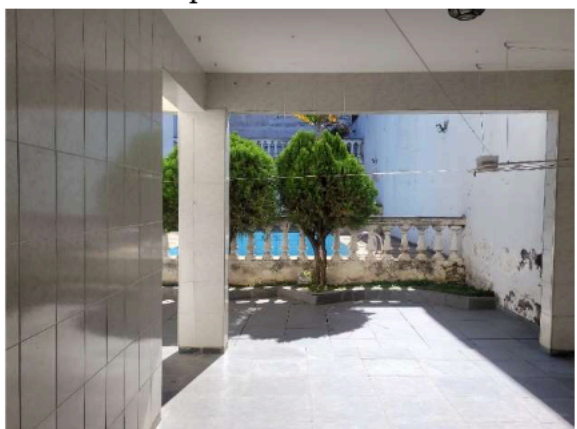


foto 38 vista lado esquerdo quintal

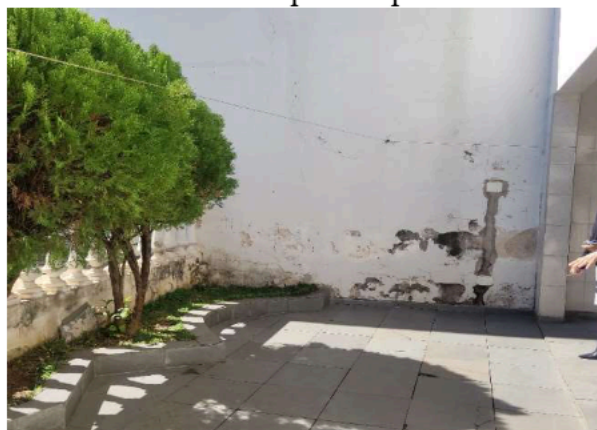


foto 39 vista piscina



foto 40 vista piscina precisa reparo

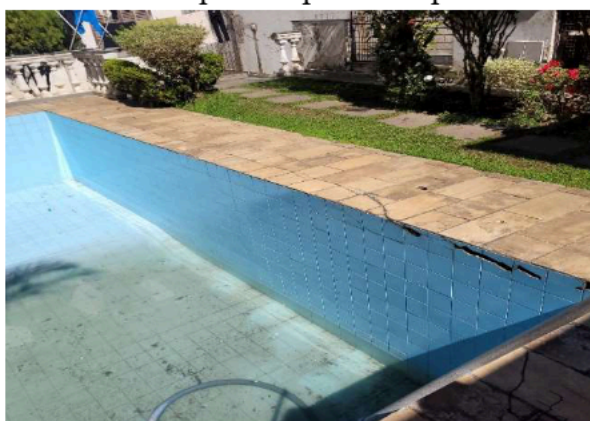


foto 41 muro lateral



foto 42 corredor lateral



**RECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT
- NBR 14653 E LEI 6.530/78**

Foto 43 acesso a sala inferior



foto 44 vista teto lareira precisa reparo



Foto 45 canto da sala principal



foto 46 parede lateral direita



**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

1. DA COMPETÊNCIA

1.1 - Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei.

1.2 - Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e venda de imóveis, podendo ainda, OPINAR quanto à comercialização imobiliária.

1.3 - 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.

1.4 - Esta parte da NBR 14653 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, e somente será utilizável em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Logotipo e dados da Imobiliária
13. Currículo do Avaliador

2.1 - 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
M² - Metro Quadrado
IPTU - Imposto Territorial Urbano
R(N) - Referenciais
V.L / V - Valor da Locação/ Venda
A.T.C - Área Total Construída
C.M² - Custo por Metro Quadrado
V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda
V.M - Valor Médio
MG - Média Geral
I.A.C - Idade Aparente da Construção
F.D - fator de Depreciação
R.F.D - Resultado do fator de Depreciação
VMM²R - Valor Médio do m² da Região

**ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

3. PRELIMINARES:

3.1 - Por solicitação da 7ª Vara Cível, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado na Rua Alameda Tereza Cristina 463, Bairro Nova Petropolis, Município de São Bernardo do Campo – SP.
3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 51.715 - ficha 01, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de S. Bernardo do Campo e Consta como proprietários Carlos Alberto Sanches e Aparecida Lucia Fachini Sanches.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O local é ótimo e tranquilo, a casa precisa de uma reforma, piso frio de granito na cozinha com azulejos ate o teto e banheiro com azulejos e box de vidro, lavanderia com piso frio e azulejo, apenas 1 wc, com 06 vagas de garagem, quartinho para guarda de coisas na garagem, sala 03 ambientes com assoalho de madeira nos corredores, quartos e salas. Suíte grande com hidro e uma grande sacada na frente, escritório com assoalho de madeira, 04 suítes, lavanderia grande e um belo quintal com piscina e área gourmet com churrasqueira, é uma casa grande e bem distribuída, boas suítes e ótimo quintal. Ainda temos uma edícula com wc, mas não foi possível tirar as fotos pois a empregada estava dentro.

Terreno 10 X 50 total 500 m² / Área construída de 411,53 m²

OBS.: precisa de uma boa reforma.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

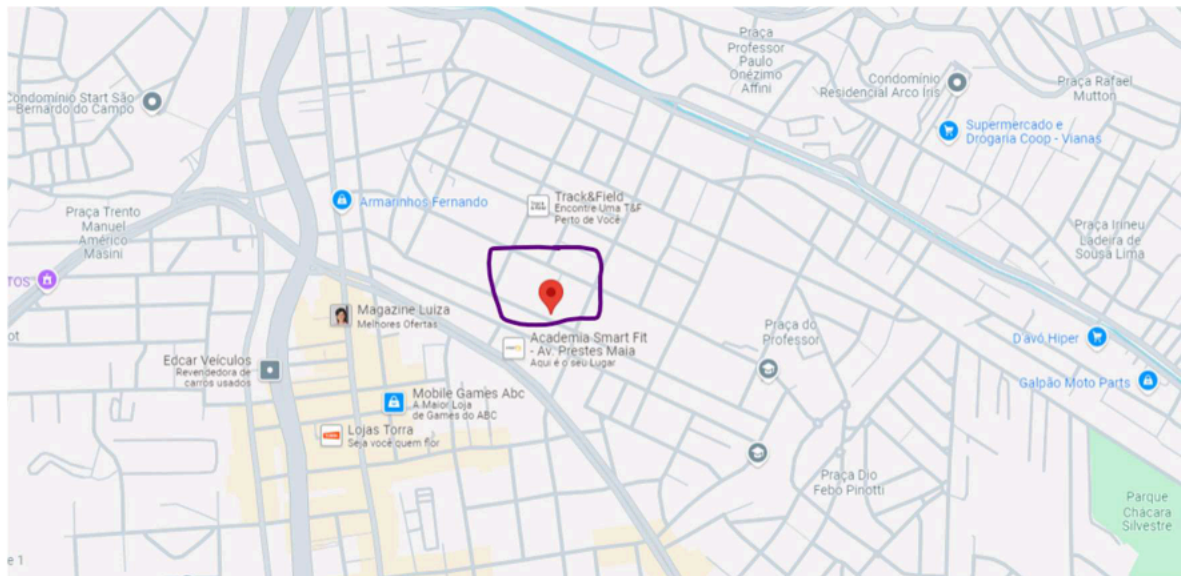
Região mista sendo comercial e residencial, próximo à avenida Prestes Maia, escolas, supermercados, hospitais, Shopping, parques, burger king, Mac Donald's, e Marechal Deodoro onde tem a Rua principal do centro com bancos e comércios em geral, com serviços públicos, rede de água e esgoto, telefonia, televisão a cabo, internet, escolas.

Próximo a via Anchieta.

Com certeza um dos melhores locais de São Bernardo do Campo, a Rua é bem localizado e perto de tudo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

6. IA. IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO



7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Bernardo do Campo, o imóvel está enquadrado na Zona Residencial e comercial.

7.2 - Através da visualização da foto "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel avaliado de quem de frente olha, confrontando-se com o lado direito de quem da referida alameda olha para o imóvel, com os lotes números 20 e 16; no lado esquerdo com a metade do lote nº 21 e finalmente na linha dos fundos, confina-se com o lote de nº 1.

Cadastro Municipal sob os números 004.0006.028.000 e 004.006.054.000

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA

9.1 - **R1:** Casa a venda no mesmo bairro, com 500m² por **R\$ 2.490.000,00**

ANUNCIANTE: **QUINTO ANDAR** - Fone: [\(11\) 4020-1955](tel:(11)4020-1955).

Casa à Venda - Nova Petrópolis, 4 Quartos, 500 m² - São Bernardo do Campo

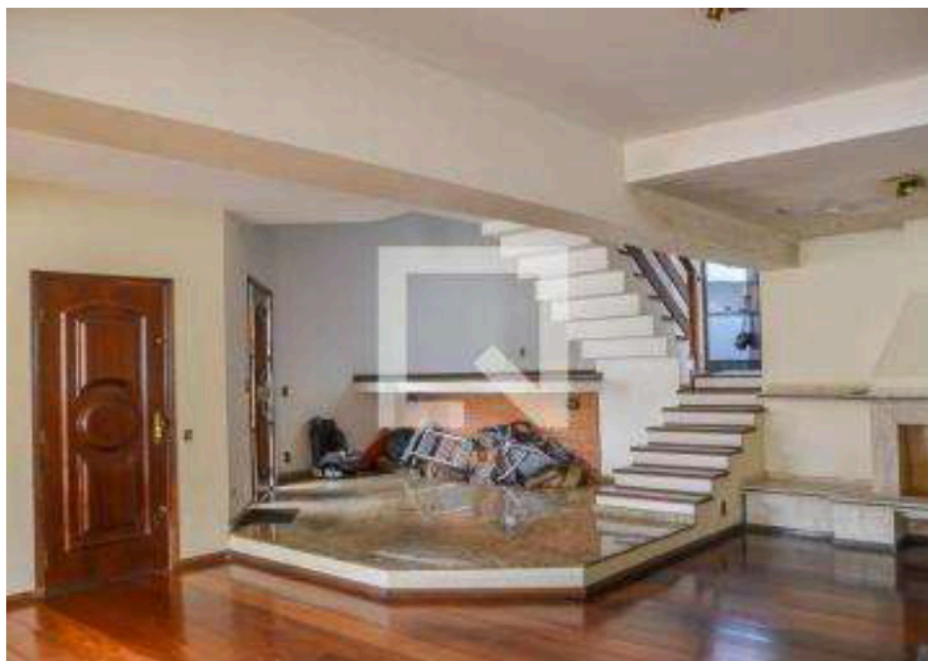
Sobre o imóvel: - IPTU: R\$ 667

Quinto Andar. CRECI-SP J24.344

Áreas privativas, Churrasqueira (parrilla)

- Código do anunciante: S893955882
- Cód. Imovelweb: 2979209158

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-nova-petropolis-4-quartos-500-m-2979209158.html>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 2.490.000,00	500,00	R\$ 4.980,00

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.2 - **R2:** Casa a venda com **350 m²** no mesmo bairro por **R\$ 1.850.000,00**

Anunciante: [QUINTO ANDAR](#) - Fone: [\(11\) 4020-1955](#) CRECI-SP J 24.344

Casa à Venda - Nova Petrópolis, 3 Quartos, 544 m² - São Bernardo do Campo

Sobre o imóvel: Casa grande e espaçosa em bairro calmo de São Bernardo do Campo.

Conta com jardim amplo e sistema de câmeras e alarme de segurança instalado. Na casa

há comodidades como sala de TV, churrasqueira, banheira de hidromassagem e amplo

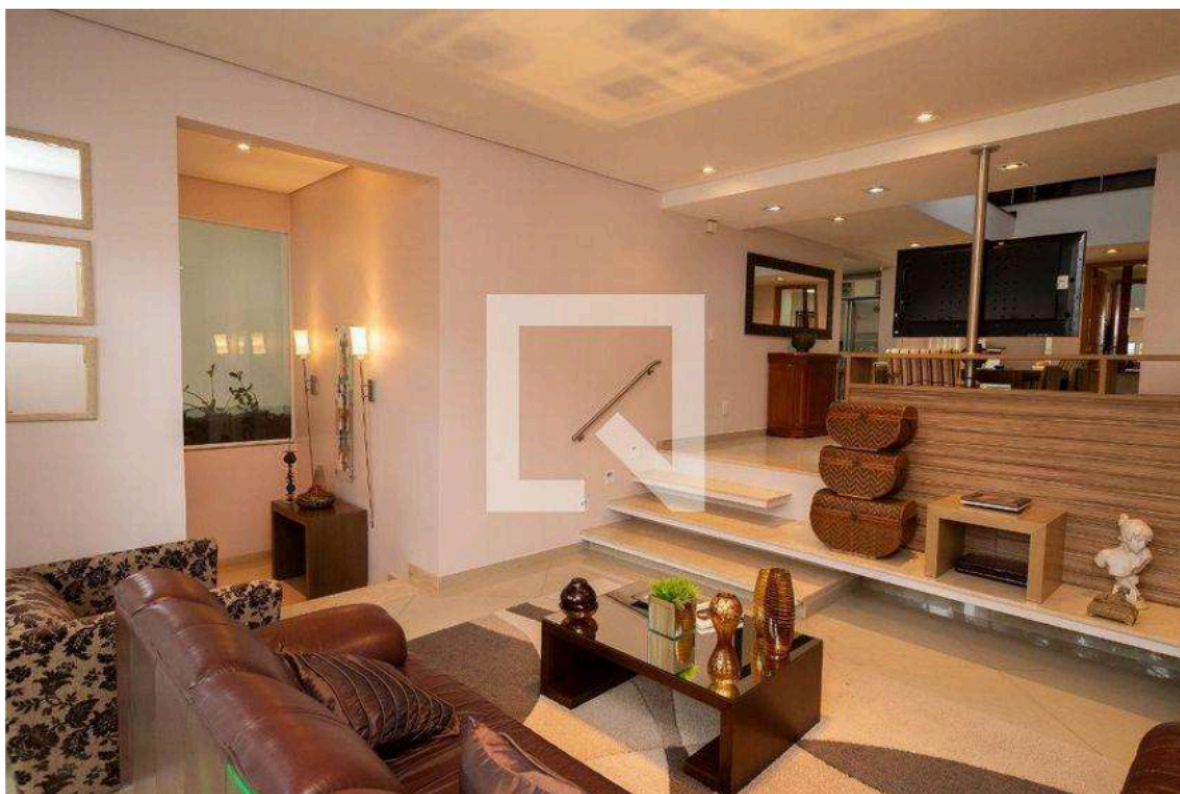
closet. Próxima do colégio Arbos e COC com fácil acesso a Prestes Maia, está bem

localizado e conta com a Padaria Bela Petrópolis na esquina - IPTU: R\$ 447

CRECI-SP J24.344 Ar condicionado Área de serviço Armário de cozinha Armário

embutido Mobiliado.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-nova-petropolis-3-quartos-544-m-2974166807.html>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 1.850,00	350,00	R\$ 5.285,70

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.3 - **R3:** Casa a Venda no mesmo Bairro **com 350 m²** por **R\$ 1.850.000,00**

Anunciante: **CASARI IMÓVEIS** – Fone: **(11) 3995-2222**

Excelente Sobrado para vender, em localização privilegiada do bairro Nova Petrópolis com fácil acesso à via Anchieta, próximo à comércio, escolas, e com fácil acesso à principais avenidas - São Bernardo do Campo/SP

Sobrado de 350 m² com 4 dormitórios, sendo 3 suítes e a suíte master com amplo closet, todos com excelente acabamento, sala ampla para 3 ambientes (estar, jantar e sala de jogos) ampla cozinha com armários e dependência de empregada com banheiro, lavabo, 6 vagas de carro, sendo 3 cobertas e 3 descobertas, escritório, piscina climatizada (4 x 8), amplo quintal com projeto paisagístico,

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-com-4-dormitorios-e-350-m-nova-2980388908.html?labs=0,AnnoyAPI_itemitem,20240903131708,66cd17dc-adc9-40d1-b1db-b1076d19be9b&userid=0&itemid=2974166807&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 1.850.000,00	350,00	R\$ 5.286,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.4 - R4: Casa a venda no mesmo bairro com 388 m² por R\$ 1.800.000,00

Anunciante: **PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA - ME** –

Telefone: **(11) 4332-2222**

Código do anunciante: 6262 / Cód. Imovelweb: 2978509133

Sobrado de Alto Padrão - Nova Petrópolis - Excelente Localização - Próximo ao Colégio Pueri Domus, Farmácias, Padaria, Supermercados, Praça com lazer para a família e fácil acesso para as principais rodovias. Contém: 4 quartos com armários - sendo 2 suítes 1 com closet e jacuzzi, 4 salas estar, lareira, tv e jantar, Cozinha com planejados, Despensa, Área de serviço, Escritório com sacada, Quarto de empregada com banheiro, Banheiro social, Lavabo, Quarto de empregada com banheiro, amplo espaço gourmet com churrasqueira, Piscina com 2 vestiários, 04 vagas, sendo 2 cobertas, Jardim, Portão Automático, câmera e cerca elétrica e Alarme. Áreas íntimas e sociais com piso em madeira de lei.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-de-alto-padrao-nova-petropolis-excelente-2978509133.html>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 1.800,00	388,00	R\$ 4.639,18

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

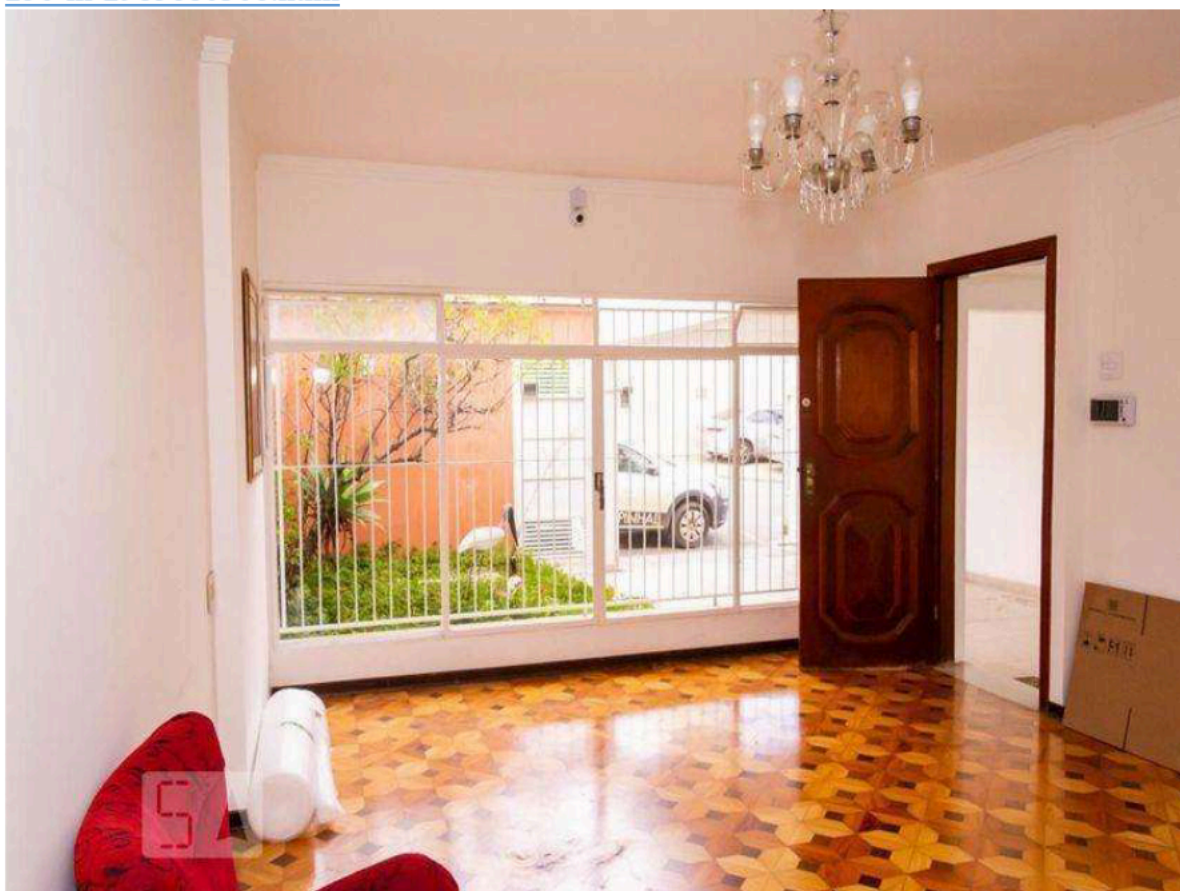
9.5 – **R5:** Casa a venda no mesmo bairro com **250 m²** por **R\$ 1.390.000,00**

Anunciante: [QUINTO ANDAR](#) - Fone: [\(11\) 4020-1955](#) - CRECI-SP J 24.344

Código do anunciante: S893479224 / Cód. Imovelweb: 2985680306

Alameda Princesa Izabel, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo
3 dormitórios, 02 vagas boas, casa conservada.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-nova-petropolis-3-quartos-250-m-2985680306.html>



V.V	m²	C.M²
R\$ 1.390,00	250,00	R\$ 5.560,00

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

10- METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

10.1- Neste trabalho foram adotados o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1/R2/R3/R4/R5.

10.2-A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área útil construída, conforme abaixo segue.

10.3- RESULTADO DAS COLETAS:

R1		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 2.490.000,00	500,00	R\$ 4.980,00

R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.850.000,00	350,00	R\$ 5.285,70

R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.850.000,00	350,00	R\$ 5.285,70

R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.800.000,00	388,00	R\$ 4.639,18

R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.390.000,00	250,00	R\$ 5.560,00

SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 9.380.000,00	1.838,00	R\$ 25.750,58

MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.876.000,00	367,60	R\$ 5.150,11

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

11. CÁLCULO DO IA

11.1 Soma REF = V.G.L/V ÷ pela área útil dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação do IA = conclusão do parecer técnico de valoração.

MEDIA	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R\$ 5.102,95	411,53	R\$ 2.100.019,00

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR:

Esta avaliação foi feita através do método comparativo, analisando os aspectos de localização, melhoramentos públicos da região, e a situação do mercado imobiliário atual, chegamos a concluir que o valor encontrado de **R\$ 2.100.019,00** (Dois milhões, cem mil e dezenove reais) reflete a realidade hoje do mercado imobiliário. Trata-se de uma avaliação comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização socioeconômica, devendo-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m²
38	411,53m²	R\$ 2.100.019,00	R\$ 5.102.95

+ 5 % = R\$2.205.019,00

VALOR ENCONTRADO DO I.A.:

R\$ 2.100.019,00

- 5 % = R\$1.995.018,05

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO
COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

13 - Dados do Corretor

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Rua Antônio Bastos, 595, SL 41

Bairro: Vila Bastos

Cidade: Santo André - SP

Cep: 09040-220

Telefone: 11 – 9-6396-3313

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

E-mail: almir.aam@creci.org.br

14. Currículo do Corretor Avaliador:

Nome: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Creci: 70.767-F SP

RG: 16.702.867-4 SSP-SP

CPF: 048.455.778-52

E-mail: mirandabassani@terra.copm.br

Formação:

Ensino fundamental concluído em 1986 (Colégio Santo Antônio de Lisboa) Tatuapé SP.
Administração de Empresas, Faculdade Santo André SP – 1987.

Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) concluído em 2005 - Instituição de
Ensino SIGMA, São Paulo.

Inscrito sob. Nº 70.767-F SP, no Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI e
CRECI.

Delegado Distrital do CRECI Santo André.

Curso de Especialização em Perícias em Avaliações Imobiliárias no modulo Urbano e
Rural na 73ª Turma no CAAVI concluído em agosto de 2006.

Experiência de 19 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de
Imóveis.

Fone: 11-9-6396-3313

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

