

PTAM

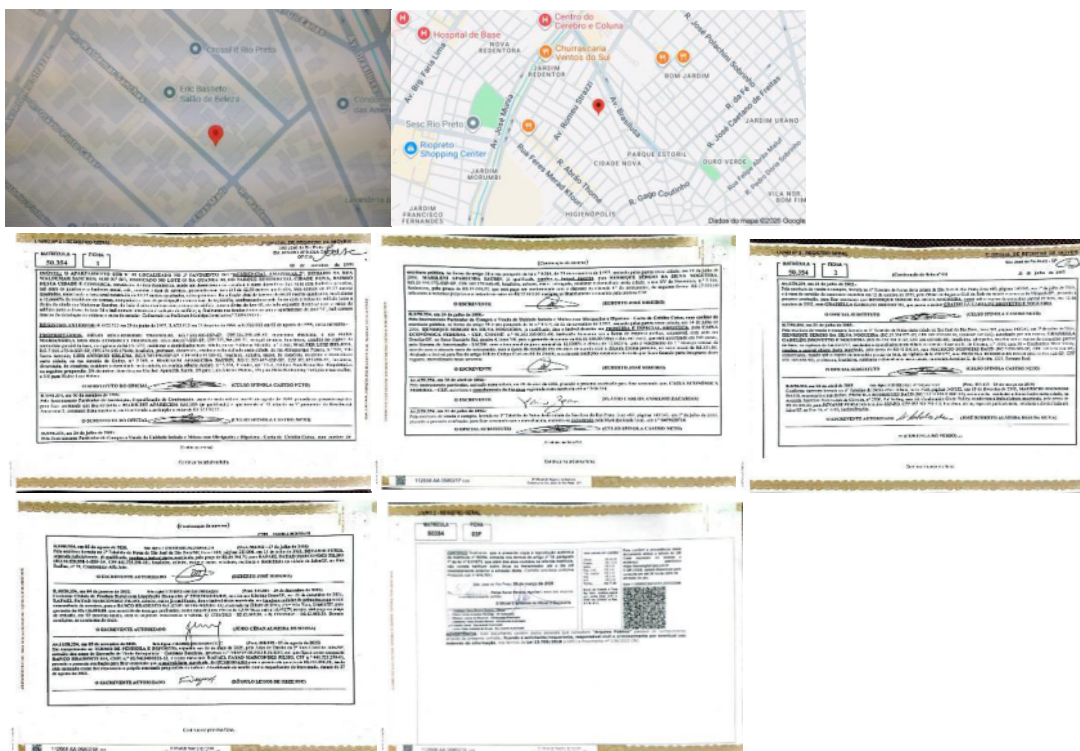
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIANDO: Apartamento sob nº 31, localizado no 3º. pavimento do “Residencial Amazonas 5”, situado na rua Waldemar Sanches, sob nº 587, edificado no lote 3 da quadra 9, do parque residencial cidade nova, bairro de São José do Rio Preto – SP. Imóvel melhor descrito na matrícula 50.354, registrado no cartório do 2º. Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto SP.

IDENTIFICAÇÃO DO IA: (29 anos), constituído de dois dormitórios, sendo um com sacada e o outro com banheiro privativo, hall entre os quartos e o banheiro social, sala, cozinha e área de serviços, (Segundo informações obtidas com vizinhos, o piso é constituído de ardósia), possuindo uma área útil de 62 metros quadrados, área comum de 28,57 metros quadrados, encerrando a área total constituída de 89,57 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 60,00 metros quadrados, equivalente a 16,6666% da totalidade do terreno, competindo a taxa de participação condominal de 16,6666%, confrontando-se pela frente com o recuo do edifício junto a divisa da citada rua Waldemar Sanches; do lado direito divide-se com o recuo do edifício junto a divisa do lote 02, do lado esquerdo divide-se com o recuo do edifício junto a divisa do lote 04 e hall comum interno de circulação do edifício; e finalmente nos fundos divide-se com o apartamento de final “2”. Hall comum interno de circulação do edifício e caixa de escadas. Cadastrado na Prefeitura municipal de São José do Rio Preto sob nº 0409628131, de propriedade do Senhor Rafael Fayad Marcondes filho, CPF:441.725.298-01.



Fachada do Residencial Amazonas, o Imóvel avaliado fica no terceiro andar, não foi possível fotografar o I A, depois de 04 visitas ao local sem encontrar os moradores (entre os dias 06 a 10 de março de 2026), na 5ª visita (dia 11 de março de 2016) a empregada da moradora, pediu para voltar no outro dia que ela iria falar com a patroa, na 6ª visita (dia 12 de março de 2016), a moradora disse que é locatária e que o dono do imóvel não permitiu entrar no imóvel. Por esse motivo não consta nessa avaliação a resenha fotográfica do mesmo.



FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está 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, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 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.

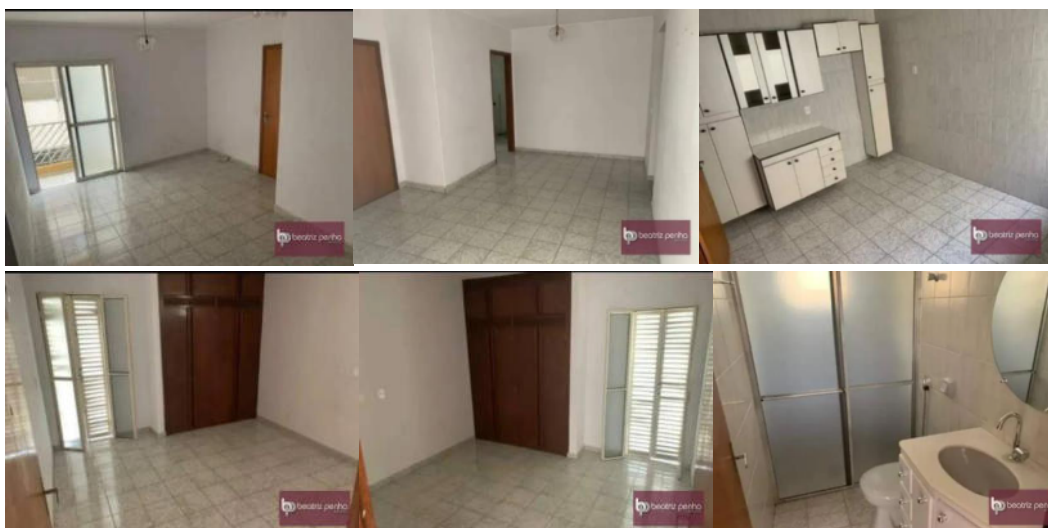
SOLICITANTE: MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Jales da Comarca de Jales, Dr. Adílson Vagner Ballotti

AVALIADOR: Alexandre Brogliato Engel, corretor de imóveis (CRECI 245596) avaliador imobiliário (CNAI 48600), Rua Professor Francisco Purita 407, apartamento 410, bairro Bom Jardim, São José do Rio Preto SP.

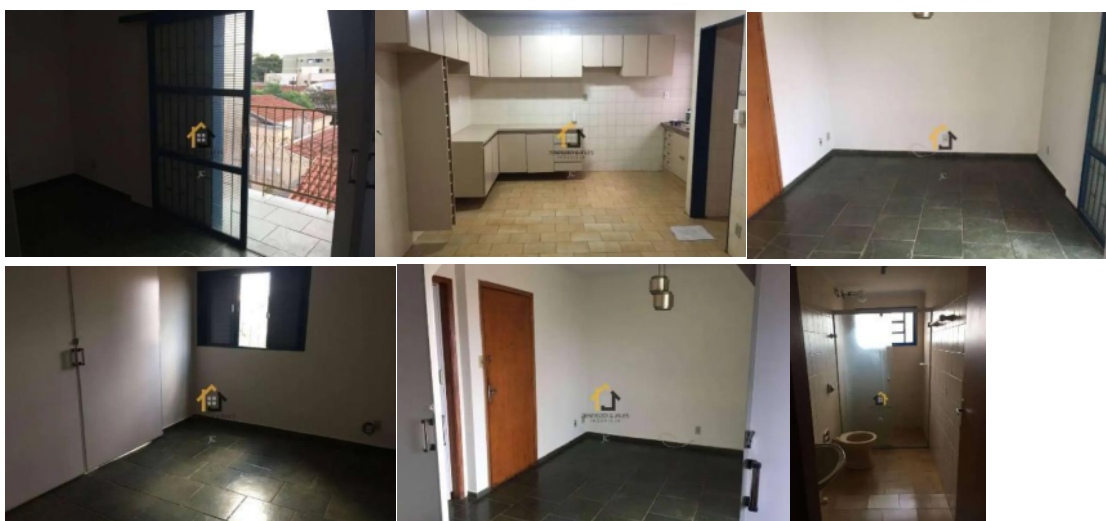
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Análise in loco (Idade Aparente)
Imóveis referenciais anunciados nas páginas de imóveis nas redes sociais. (avaliação m²/construção).

IMÓVEIS REFERENCIAIS:

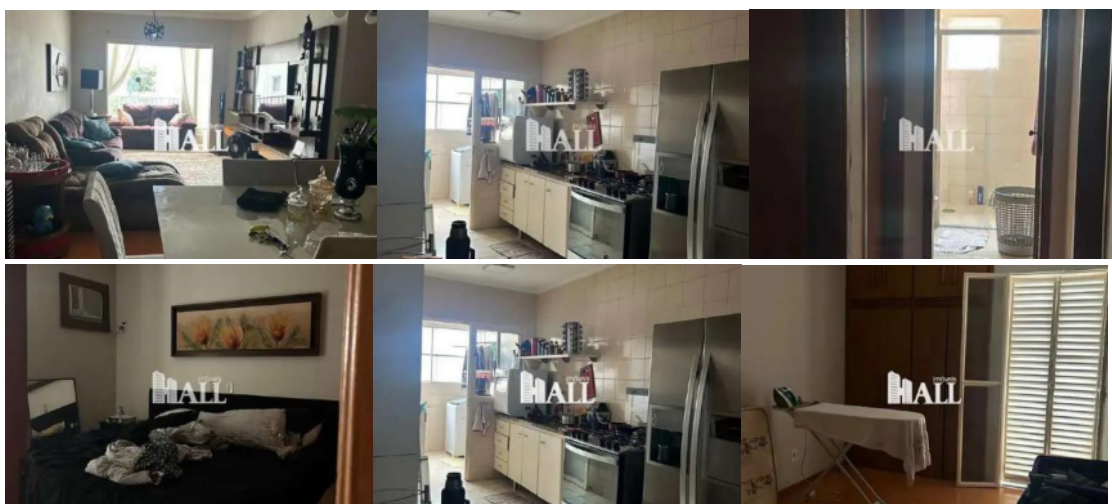
R 1: 92m² - R\$265.000,00 (Beatriz Penha Imóveis), 02 dormitórios (um sendo suíte), sala com sacada, cozinha e banheiro social, 02 vagas na garagem.



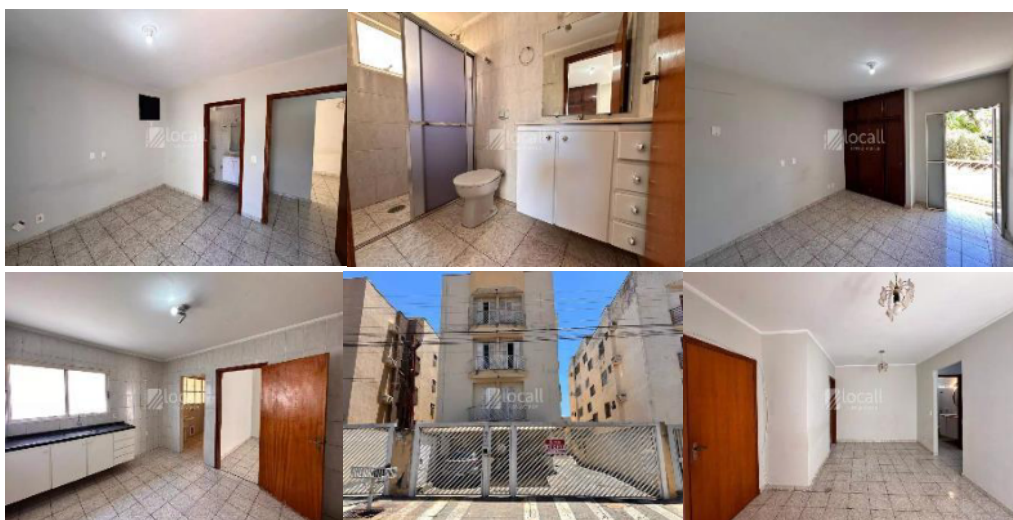
R 2: 119m² - R\$240.000,00 - (Imobiliária Renascer), 03 dormitórios (um sendo suíte), sala 02 ambientes com sacada, cozinha, banheiro social, 01 vaga na garagem compartilhada.



R 3: 105m² - R\$ 330.000,00 - (Hall Imóveis), 03 dormitórios (um sendo suíte), sala 02 ambientes com sacada, cozinha, banheiro social e 01 vaga na garagem.



R 4: 95m² - R\$ 250.000,00 - (Imobiliária Locall), 02 dormitórios (um sendo suíte), sala com sacada, cozinha, banheiro social e 01 vaga na garagem.



R 5: 117m² - R\$ 320.000,00 - (Imobiliária Compacto), 03 dormitórios (um sendo suíte), sala com sacada, cozinha, banheiro social e 01 vaga na garagem.



TABELA:

REFERÊNCIA	VALOR VENDA	C/Cm ²	
R 1 - 92m ²	R\$265.000,00	R\$2.880,43	
R 2 – 119m ²	R\$240.000,00	R\$2.016,81	
R 3 – 105m ²	R\$330.000,00	R\$3.142,86	
R 4 – 95m ²	R\$250.000,00	R\$2.631,58	
R 5 – 117m ²	R\$ 320.000,00	R\$2.735,04	
	TOTAL C/Cm ²	R\$13.406,72	
	MÉDIA C/M ²	R\$2.681,34	

VALORES PESQUISADOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO:

Tamanho de construção do imóvel avaliado 89,57m² .

MEDIA C/Cm² R\$2.681,34 x 98,57m² = R\$ 240.167,98

IMÓVEL AVALIADO EM R\$240.167,98 (duzentos e quarenta mil reais e cento e sessenta e sete reais e noventa e oito centavos)

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infra-estrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, transporte por aplicativo, escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, varias lojas comerciais e de serviços, Shopping Center, posto de combustíveis.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para à avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu à obtenção de 05 (cinco) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

CONCLUSÃO: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de

técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, **conclui-se que o VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA É DE R\$240.167,98 (duzentos e quarenta mil e cento e sessente e sete reais e noventa e oito centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$228.159,58** (duzentos e vinte e oito reais e cento e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos) e o máximo de **R\$252.176,38** (duzentos e cinquenta e dois mil e cento e setenta e seis reais e trinta e oito centavos).

Obs: todos os imóveis referenciais pesquisados estão com anúncios ativos nos sites de imóveis e estão localizados na mesma rua e mesmo bairro do I A.

AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$240.167,98 (duzentos e quarenta mil e cento e sessente e sete reais e noventa e oito centavos)

São José do Rio Preto, 19 de março de 2026.



Alexandre Brogliato Engel - Corretor e Avaliador de Imóveis

CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Alexandre Brogliato Engel

Qualificação: Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI: 245596 - 2ª Região (Brasil)

CNAI: 48600

Formação Profissional: Economista com Pós Graduação em Gestão Administrativa e Marketing

Experiência Profissional: Corretor de imóveis desde 2019, com experiência na compra, venda e avaliação de imóveis

Endereço: Rua Professor Francisco Purita 407, ap 410, Bom Jardim, São José do Rio Preto SP, CEP:15084-090

Telefone: 17.99723-4330

E-mail: engel_p@hotmail.com