



2025.01-02
(REV.)

TJ DO ESTADO DE SÃO PAULO
Processo Digital nº: 100617-49.2023.8.26.0191

Classe
Cumprimento de Sentença
Assunto Reconhecimento de Dissolução

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL
C.R.I POÁ – 75.637
PREFEITURA DE FERRAZ DE VASCONCELOS
INSCRIÇÃO – 23.0049.0066-000 – CÓD. 0050955

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

SUMÁRIO

	PÁG.
1 - SOLICITANTE	03
2 - LOCALIZAÇÃO	03
3 - OBJETIVO	03
4 - NÚMERO DO PARECER (PTAM)	03
5 - COMPETÊNCIA	03
6 - LISTA DE ABREVEATURAS	04
7 - PRELIMINARES / VISTORIA	05
8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	06
9 - CARACTERÍSTICAS DA REG./MELHORIAS E CONFRONTAÇÕES	08
10 - LOCALIZAÇÃO / VISTAS AÉREAS POR SATÉLITE	10
11 - DOCUMENTAÇÕES DO IMÓVEL	11
12 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
13 - METODOLOGIA FONTE DE PESQUISA	19
14 - FOTOS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA	21
15 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS IMÓVEL REAL	25
16 - NOTA DE ESCLARECIMENTO	26
17 - CONCLUSÃO DO PARECER	27
18 - RESPOSTAS AOS QUESITOS	28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

1 - SOLICITANTE

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Digital nº: 100617-49.2023.8.26.0191

Classe – Cumprimento de Sentença / Assunto Reconhecimento de Dissolução

Exeqte: Andrea Tambacio

Exectdo: Fernando Tadini de Araújo

AutHerença: Joel Pinto de Araújo

2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Silvino Correia, N° 170 - Parque Atlântica, Ferraz de Vasconcelos - SP - CEP 08525100

3 OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA de um imóvel tipo casa assobradada situada na Rua Silvino Correia, N° 170 (antigo 182) - Parque Atlântica, Ferraz de Vasconcelos - SP - CEP 08525100, Registro cujo Proprietário figura **HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, compromissário (não consta na I.C. da Prefeitura), imóvel este devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos” com Inscrição Cadastral sob nº 2300490066000 – Imóvel 0050955 – Quadra D – Lote 66.

4 NÚMERO DO PARECER (PTAM)

Para fins de controle, esse PARECER TÉCNICO segue com a devida numeração de ordem.

PTAM – 2025.01-02 – REV

5 COMPETÊNCIA (ANBT/NBR 14653)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

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

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 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.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

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.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

6 LISTA DE ABREVEATURAS

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

MG - Média geral

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. – Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R – Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A. T.C - Área Total construída

A. T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

I. A.C - Idade aparente da construção

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

7 PRELIMINARES / VISTORIA

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do Excelentíssimo Sr Doutor Juiz da 3º Vara Cível da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP, nomeia **JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS CRECI/SP 120.746- CNAI 19.371**, para que apresente parecer de valoração para efeito de "**VALOR REAL** para **VENDA e LOCAÇÃO** referido Imóvel",

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

O imóvel objeto deste parecer, está devidamente cadastrado perante PMS - (Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos) com Inscrição Cadastral sob nº 2300490066000 – Imóvel – Quadra D – Lote 66.

Medidas constantes na certidão de valor venal – ANO 2025 (anexa)

Área do Terreno: 125,00 m² - sendo: 6,25 m por 20 m

Área construída: 118,90 m²

VISTORIA

Vale informar que na data e horário marcado para perícia (agendamento nos autos), esse perito esteve no local, porém, não havia ninguém no imóvel.

Via celular, os advogados das partes foram por mim comunicados e ficou ajustada mediante a concordância de todos, que a perícia seria realizada na mesma data, porém em horário diverso ao AGENDAMENTO que consta nos autos. Então assim foi feito.

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia da **Sra. FERNANDO TUDINI DE ARAÚJO** – CPF 251.605.818-56 (residente no local). No dia 16/06/2025 às 17:15 (Dezessete horas e Quinze minutos), sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

8 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado, localização item 2 deste.

Em visita de reconhecimento realizada conforme acima mencionado, pudemos verificar que o imóvel é de padrão econômico em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

No Local possui 01 edificação, com idade aparente de 10 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência é muito bom; sua fachada possui pintura; possui 02 (Duas) vagas para carro, sendo parte permeável e parte impermeável como pode ser visto nas imagens abaixo.



A visita interna foi realizada, de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel que também se destaca por sua boa localização por tratar-se de local próximo da Avenida Imperial, uma avenida larga com vários comércios, essa ligada a Av. Luiz Antônio de Paiva que interliga a Av. Rosa Teixeira Bueno por onde circulam transporte público, sendo elas vias de grande importância para todo bairro.

O imóvel possui portão automático para veículo e portão social, para acesso ao interior do mesmo sendo:

EDIFICAÇÃO 118,90 m²

ÁREA EXTERNA DESCOBERTA

02 – Vagas para carros, portão automático, com entrada social;

01 - Piscina pequena;

01 – Churrasqueira pré-moldada

PISO TÉRREO

01 - Sala com piso frio e parede com pintura;

01 - Cozinha tipo americana com revestimento cerâmico na parede e no piso; conjugada com a sala de estar/TV com revestimento cerâmico no piso e paredes pintadas;

01 – Lavabo acabado, revestimento cerâmico em bom estado de conservação; com todas as suas louças sanitárias em perfeito estado de conservação;

01 – Lavanderia, piso cimentado rústico e paredes em alvenaria (bloco aparente) pintado;

As portas dos cômodos são de madeira todas pintadas.

PISO SUPERIOR

Dormitório 01 – Tipo suíte, paredes com revestimento cerâmico e piso cerâmico frio, banheiro revestimento cerâmico em bom estado de conservação; com todas as suas louças sanitárias em perfeito estado de conservação;

Dormitório 02 – Paredes pintadas e piso frio em cerâmica, em bom estado de conservação.

01 Banheiro acabado, com revestimento cerâmico em bom estado de conservação; com todas as suas louças sanitárias em perfeito estado de uso e conservação;

O acesso entre os dois pavimentos é feito através de escada interna de concreto, a mesma está em cimentado rústico sem acabamento.

9 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/MELHORIAS E CONFRONTAÇÕES

O imóvel avaliando está localizado em endereço já mencionado, inicia na Avenida Luiz Antônio de Paiva, que uma avenida de grande movimento por ser bastante utilizada por moradores do bairros e público em geral, terminando a Avenida Imperial que por sua vez é outra avenida de grande circulação e importante corredor de trânsito, pois, trata-se de uma via pavimentada com mão dupla, segue em direção ao centro da cidade. O imóvel destaca-se pela proximidade de inúmeros pontos comerciais, Campo de futebol,

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Indústrias, além de escola públicas - EMEB – Pref. Helmuth Hans H. L. Baxmann e Escola Estadual Conjunto Habitacional Pq Dourado.

A chegada ao local procede-se por inúmeras vias, destacando as seguintes:

Avenida Rosa Teixeira Bueno, Avenida Luiz Antônio de Paiva, entre outras, interligando o local ao centro da cidade.

MELHORIAS PÚBLICAS

O local onde está situado o imóvel Avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, Internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, Estaduais e Municipais, panificadoras, clínicas Odontológicas, academias, lojas, lotérica.



Rua com Pavimento asfáltico com guias e sarjetas

CONFRONTAÇÕES

“A descrição exata e suas confrontações está melhor caracterizada na Matrícula do Oficial de Registro de Imóveis de Poá e é parte integrante deste PTAM. Consta averbação atualizada no referido documento”.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

10 LOCALIZAÇÃO / VISTAS AÉREAS POR SATÉLITE



MAPA DA LOCALIDADE EXTRAÍDO DO WWW.GOOGLE.COM.BR/MAPAS



	Indica o local, ponto exato do imóvel
	Indica a EMEB Pref. Helmuth Hans H. L Baxmann
	Indica Escola Estadual Conj. Habitacional Pq Dourado.

MAPA DA LOCALIDADE EXTRAÍDO DO WWW.GOOGLE.COM.BR/MAPAS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

11 - DOCUMENTAÇÕES DO IMÓVEL



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Tributos

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 14527/2025

O Departamento de Tributos Imobiliários, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal, ressalvando, entretanto, seu direito, de a qualquer momento, verificar, apurar e corrigir eventuais divergências cadastrais que possam alterar os valores venais abaixo citados.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL :	2300490066000	CODIGO :	0050955
QUADRA :	D	LOTE :	66
ÁREA DO TERRENO :	125,00	ÁREA CONSTRUÍDA :	118,90
PROPRIETÁRIO:	HAGEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A.		
COMPROMISSÁRIO:			
LOCAL DO IMÓVEL:	Rua SILVINO CORREA, 182 - Parque Atlantida - Ferraz de Vasconcelos - SP - Cep. 08525-010		
VALOR VENAL DO TERRENO :	4.559,91		
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO :	166.219,24		
VALOR VENAL DO EXCESSO :			
VALOR VENAL IMÓVEL :	170.779,14		

Certidão emitida em conformidade com a Lei Complementar nº 320, de 02 de outubro de 2017 (Artigo 513, I).

Ferraz de Vasconcelos 4 de Julho de 2025



Assinado digitalmente por JULIVAN DIOGENES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 18:29, sob o número WFAV25700740680 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000617-49.2023.8.26.0191 e código ZANIXiss.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 324407

Página 1 de 5

certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM 120428.2.0075637-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula ficha

75637

-1-

Poá, 29 de Agosto de 2008

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua 4, constituído pelo lote 66 da quadra "D", do loteamento denominado "Parque Atlântida", no Município de Ferraz de Vasconcelos, medindo 6,25m de frente, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 65, do lado esquerdo com o lote 67 e nos fundos com do lote 22.

CONTRIBUINTE: 23-0022-0002/0003/0004/0005/0006/0007/
0008/0009/0010/0011/0012/0013/0014/0015/0016-000.

PROPRIETÁRIA: FM - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ/MF nº 67.755.181/0001-37, com sede na Cidade e Comarca de Osasco-SP, na Avenida Liberdade, nº 267, Lote 12, sala 01, Jardim Alvorada.

REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.7/74.119, de 10/09/2007, deste R.I. de Poá-SP, cujo loteamento foi registrado sob nº 10 na referida matrícula.

O Oficial Designado:

(Mario Luiz Soares da Silva)

Av-1/75637, em 29 de agosto de 2008.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUZFF-BGLA6-MX3D7-9H9G8>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 324407
Página 2 de 5

CNM 120428.2.0075637-25

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUZFF-BGLA6-MX3D7-9H9G8>

matrícula	ficha
75637	-1- verso

Procedo a presente averbação, de ofício, para constar que na minuta do contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes, apresentada para o registro do loteamento denominado "Parque Atlântida", constam as seguintes restrições: 1) quanto ao uso do lote - a) se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, fica o comprador ciente da obrigação de tomar as providências de projeto de unificação e aprovação do poder público municipal e averbações/registros na serventia imobiliária, mantendo as aplicações de todas as obrigações e restrições contidas neste contrato; b) fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel; d) não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves, de tal forma que cause perturbação ou efeitos nocivos na vizinhança; e) enquanto não edificar, o comprador deverá providenciar a limpeza de seu lote, pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; e.1) tais providências deverão ser tomadas pelo comprador, inicialmente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do contrato e f) fica expressamente proibido o fechamento do lote com cerca de arame farpado. Deverá o comprador providenciar a construção de muro e passeio em terreno baldio e 2) quanto

CONTINUA NA FICHA 2

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <http://assinador-web.onr.org.br/docs/VUZFF-BGLA6-MX3D7-9H9G8>

PROTOCOLO: 324407
Página 3 de 5

CNM 120428.2.0075637-25

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula

ficha

75637

- 2 -

Poá, 29 de Agosto de 2008

à construção - a) não será permitida a construção de mais de uma residência/comércio por lote, cujo projeto deverá estar aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos dos poderes públicos competentes; b) quando realizar edificação no lote, o comprador deverá manter a área da calçada em frente ao lote totalmente gramada e os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; c) não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar; d) não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida; e) objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem aos futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o comprador deverá observar o seguinte: e.1) para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização dos órgãos competente quando for o caso, deverão ser plantadas outras duas árvores em substituição à suprimida e e.2) o comprador deverá plantar pelo menos duas árvores em cada lote, onde não houver a ocorrência de árvores; e f) para melhor desenvolvimento urbanístico do empreendimento, os lotes identificados por

CONTINUA NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Valide aqui
este documento.

PROTOCOLO: 324407
Página 4 de 5

CNM 120428.2.0075637-25

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUZFF-BGLA6-MX3D7-9H9G8>

matrícula	ficha
75637	-2- verso

números pares, deverão ter recuo do lado direito e os lotes identificados por números ímpares, deverão ter recuo do lado esquerdo, salvo quando se tratar de lote de esquina, cujo recuo deverá ser para o lado da via pública. O Oficial Designado: Mario Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

Av-2/75637, em 29 de agosto de 2008.

A presente matrícula foi aberta à vista do requerimento firmado pela proprietária em 19/08/2008. O título foi prenotado sob nº 138.115, em 19/08/2008. O Oficial Designado: Mario Luiz Soares da Silva (Mario Luiz Soares da Silva).

Av.03/75.637 - Em 02 de fevereiro de 2018 - AVERBAÇÃO.

À vista do mandado expedido em 14/12/2017, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara do Foro do Município e Comarca de Ferraz de Vasconcelos-SP, extraído dos autos de procedimento comum - união estável ou concubinato, processo nº 0006525-85.2015.8.26.0191, em que figura como requerente ANDREA TAMBACIO, e como requerido FERNANDO TUDINI DE ARAUJO. O título objetivado foi prenotado sob nº 206.163, em 24/01/2018. O Oficial Delegado: Donizete Rodrigues (Donizete Rodrigues).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.



Valide aqui
este documento

PROTOCOLO: 324407
Página 5 de 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VUZFF-BGLA6-MX3D7-9H9G8>

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula n° **75637**, está conforme a original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei n° 6.015/73, referindo-se ao seu **INTEIRO TEOR NADA MAIS HAVENDO** a certificar, inclusive com referência a alienações, inscrições de arrestos, sequestros, penhoras, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias ou de qualquer outro ônus real, em que figure como devedor e grave o aludido imóvel, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o último dia útil anterior a esta data, sendo a presente expedida em forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Dou fe. Poá, 06/05/2025. Assinado Eletronicamente - Aline Marques de Freitas Abussamra - Escrevente Autorizada.



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1204283C3000000028362825K

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. FAZENDA:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
T.J.:	R\$ 3,03
MP:	R\$ 2,12
ISSQN:	R\$ 2,21
TOTAL:	R\$ 75,05

SELOS PAGOS POR VERBA

ATENÇÃO

ITAQUAQUECETUBA pertenceu a Comarca de Suzano até 01/01/1977 e a esta Comarca de Poá até 14/08/2005.
POÁ e FERRAZ DE VASCONCELOS: Pertenceram anteriormente a 12/08/1967 à Comarca de Suzano - SP
Para lavrar escritura pública os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição.

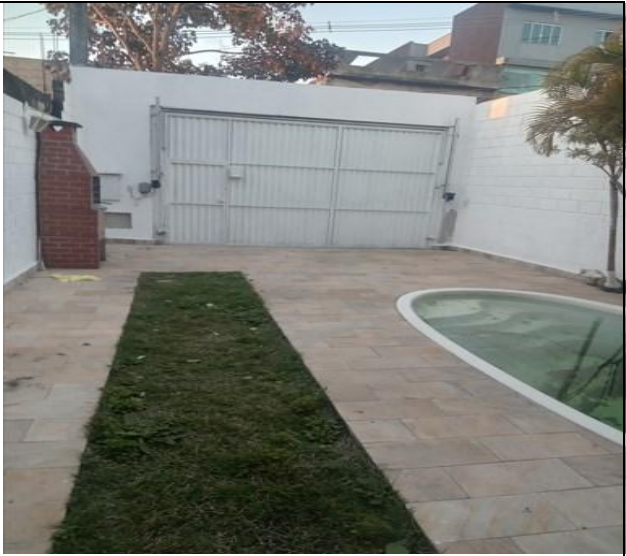
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

12 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – (“IA”)

	
VISTA FRONTAL ENTRADA DO IMÓVEL / CALÇADA	GARAGEM – VISTA VOLTADA PARA RUA

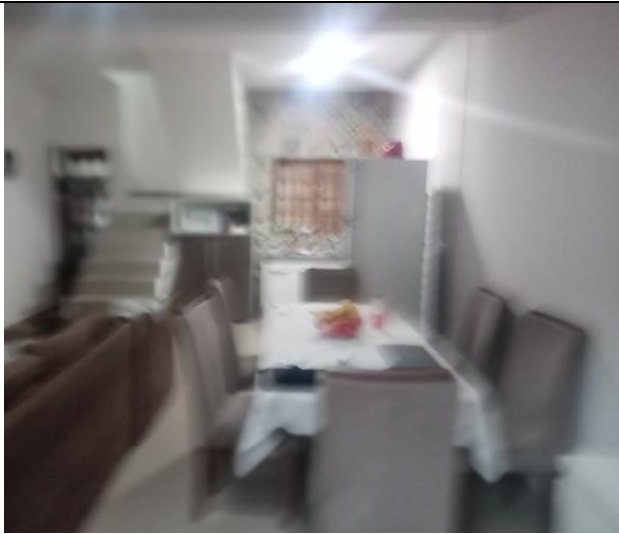
PAVIMENTO TÉRREO


FACHADA DA EDIFICAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

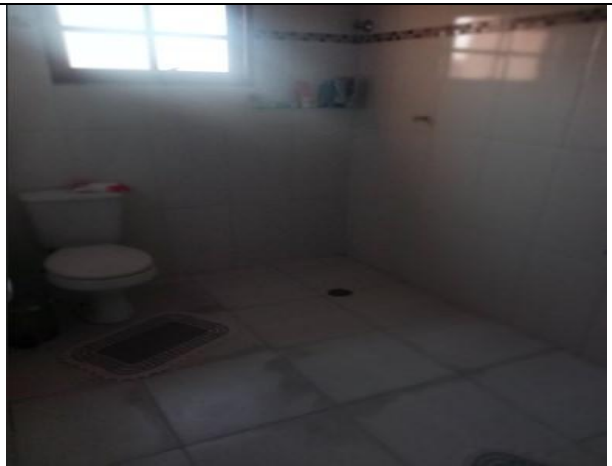
	
SALA DE ESTAR / TV – AO FUNDO SE VÊ ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR E TAMBÉM O ACESSO A LAVANDERIA E AO LAVADO	

	
LAVANDERIA	LAVABO - REVESTIMENTO CERÂMICO PISO E PAREDES E LOUÇAS SANITÁRIAS

	
COZINHA AMERICANA	DETALHE DA COZINHA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

PAVIMENTO SUPERIOR

	
DORMITÓRIO 1 – SUÍTE - PISO FRIO/CERÂMICA E PAREDES PINTADAS	BANHEIRO DA SUÍTE - PISO FRIO/CERÂMICA E PAREDES EM CERÂMICA
	
DORMITÓRIO 2 – PISO FRIO/CERÂMICA E PAREDES PINTADAS	BANHEIRO - PISO FRIO/CERÂMICA E PAREDES EM CERÂMICA

13 METODOLOGIA FONTE DE PESQUISA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO,

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final serão apresentados dois valores distintos para condições de análise distintas (Venda).

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis da região que foram vendidos ou estão a venda por alguns escritórios imobiliários também da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de alguns imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R4”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

14 IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

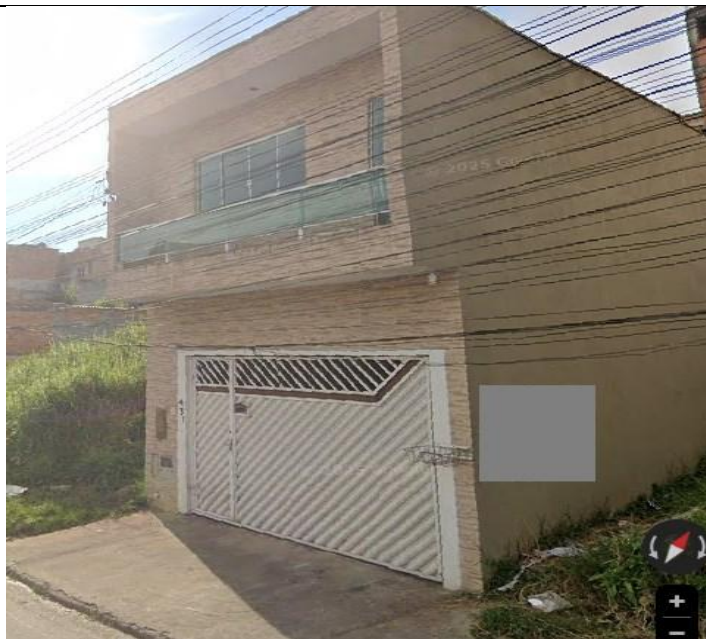
R1 - ENDEREÇO DO IMÓVEL Rua Silvino Correia, nº 247 130 m²

OZANA IMÓVEIS (11) 4388-1878 / 93096-2495

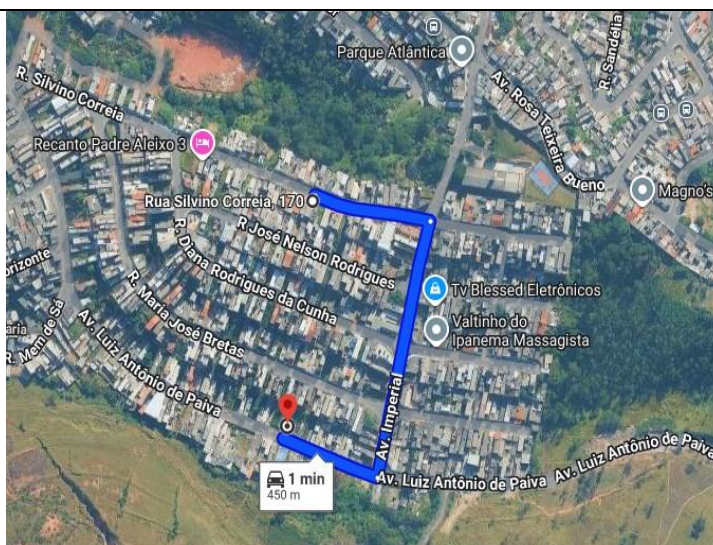
DISTÂNCIA ENTRE OS IMÓVEIS 32,00 (Trinta e Dois) metros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R2 – ENDEREÇO DO IMÓVEL
Av. Luiz Antônio de Paiva, nº 437.
145 m²



CONCEPT IMÓVEIS (11) 4748-1110



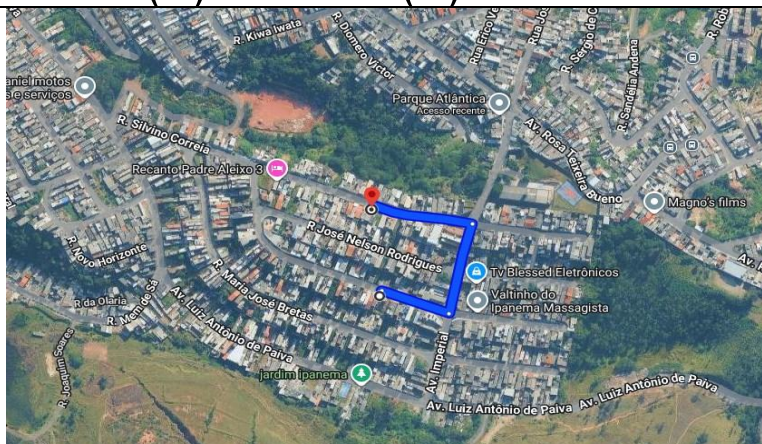
DISTÂNCIA ENTRE OS IMÓVEIS
450,00 (Quatrocentos e Cinquenta) metros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
 DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R3 – ENDEREÇO DO IMÓVEL
Rua Diana Rodrigues da Cunha, nº 154



Frederico Alexandre Corretor de Imóveis
(11) 2743-3120 e (11) 9.6431-6423



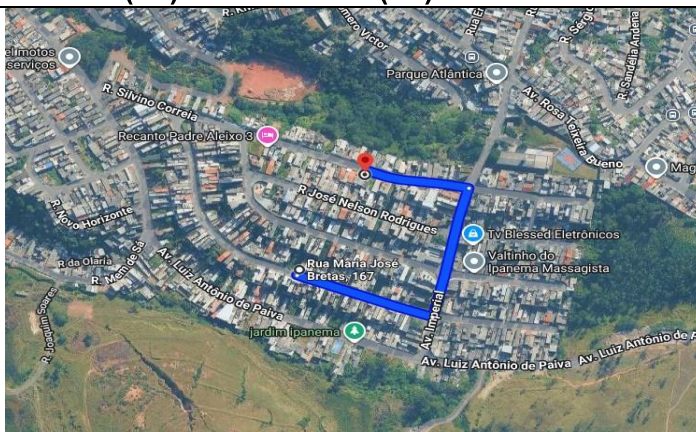
DISTÂNCIA ENTRE OS IMÓVEIS
350,00 (trezentos e cinquenta) metros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R4 – ENDEREÇO DO IMÓVEL
Rua José Maria Bretas, nº 167



Senhorinha Imóveis
(11) 4674-3983 e (11) 99999-0836



DISTÂNCIA ENTRE OS IMÓVEIS
500,00 metros

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

15 HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS IMÓVEL REAL

15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização: VENDA

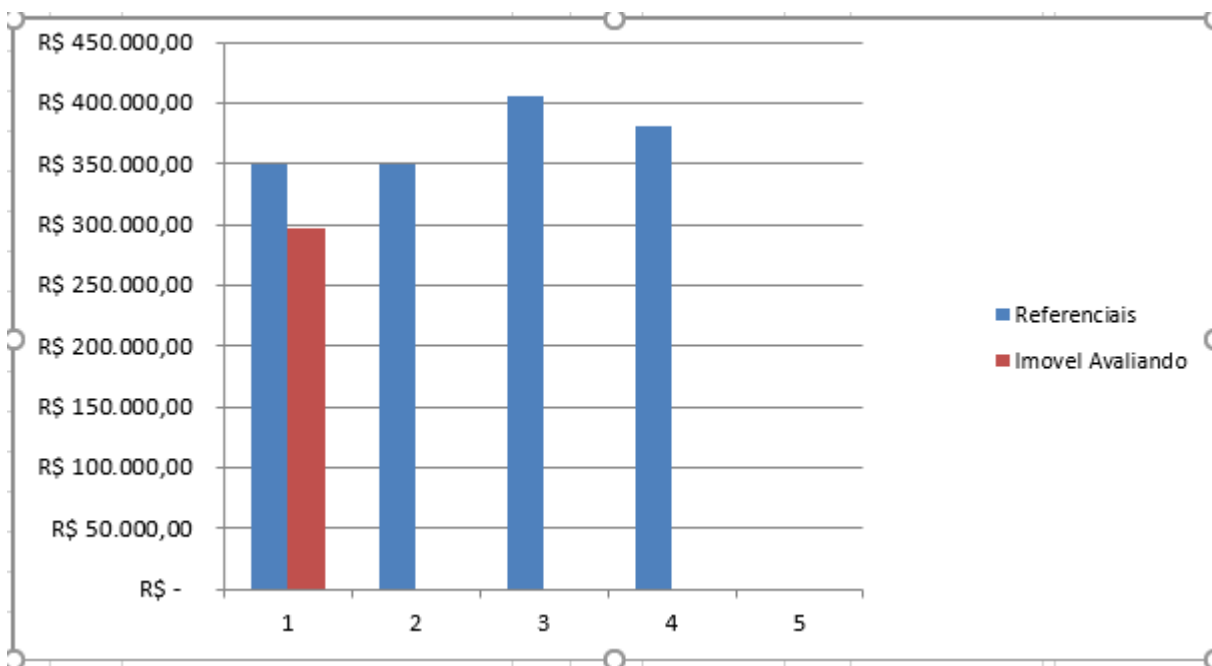
IA = (valores referencias (01 a 04).) x (m² IA) – (valor de DPC)

04

1	PESQUISA DE PEÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS									
END.	Rua Silvino Correia	N.º	170	PROPRIETARIO	FERNANDO TUDINI X ANDREIA TAMBACIO					
TIPO	Casa-Sobrado	118,90	m²	IDADE DO IMOVEL		ANOS				
TIPO	ENEDEREÇO	Área m²	VALOR DE VENDA	VALOR DE COND.	0,30 VALOR DE LOCAÇÃO	VALOR MÉDIO DE VENDA POR m²	VALOR DE LOCAÇÃO POR m²	CONTATO	IMOBILIARIA	
R1	Rua Silvino Correia, 247	111	R\$ 350.000,00		R\$ 1.050,00	R\$ 3.153,15	R\$ 9,46		OZANA IMÓVEIS	
R2	Av. Luiz Antonio de Paiva, 437	198	R\$ 350.000,00		R\$ 1.050,00	R\$ 1.767,68	R\$ 5,30		CONCEPT IMÓVEIS	
R3	Rua Diane Rodrigues da Cunha, 174	160	R\$ 405.000,00		R\$ 1.215,00	R\$ 2.531,25	R\$ 7,59		FREDERICO ALEXAN	
R4	Rua José Maria Bretas, 167	125	R\$ 380.000,00		R\$ 1.140,00	R\$ 3.040,00	R\$ 9,12		SENHORINHA	
TOTAL POR MEDIA		149	R\$ 371.250,00	R\$ -	R\$ 1.113,75	R\$ 2.623,02	R\$ 7,87			
			VM - VALOR MEDIO	VM - de CONDOMINIO	VM - de LOCAÇÃO	VM - DE VENDA POR METRO	VM - de LOCAÇÃO POR METRO			
			R\$ 371.250,00	R\$ -	R\$ 1.113,75	R\$ 2.623,02	R\$ 7,87			

RESULTADO DO IMOVEL AVALIADO									
INDICE DE ABREVEATURAS USADAS									
ATC	AREA TOTAL CONSTRUIDA	ATC	VALOR APURADO			PERCENTUAL	VALOR FINAL		VALOR DE
DTC	DEPRECIAÇÃO TEMPO CONSTRUÇÃO	119 m²	VGV	R\$ 311.877,08		DE	C/ DEPRECIAÇÃO		LOCAÇÃO
IA	IMOVEL AVALIADO	ATC			DTC	DEPRECIAÇÃO	R\$		
IAC	IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO		R\$ 311.877,08	5 anos					
TG	TOTAL GERAL		R\$ 311.877,08	10 anos					VL=(TG*VM)
VGV	VALOR GLOBAL DE VENDA	119 m²	R\$ 311.877,08	15 anos	R\$ 15.593,85	5,00	R\$ 296.283,22	TG	R\$ 888,85
VL	VALOR DA LOCAÇÃO		R\$ 311.877,08	20 anos					
VM	VALOR MEDIO		R\$ 311.877,08	40 anos					

15.2. – GRÁFICO DEMOSTRATIVO



16 NOTA DE ESCLARECIMENTO

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração:

“Valor de Mercado para a Venda do mesmo no estado em que se encontra”.

16.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

16.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

16.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

16.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL
DE ACORDO COM NORMA ABNT -- NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

16.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

17 CONCLUSÃO DO PARECER

17.1 - De acordo com o entendimento deste avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador **poderá crescer ou decrescer** o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

17.2 - Vistoriando o imóvel interna e externamente e com base em edificações semelhantes se concluiu pelo valor estipulado para venda, já aplicadas as respectivas variáveis.

17.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

VG	R\$ 311.877,08
DTC	R\$ 15.593,85
TOTAL GERAL COM DEPRECIAÇÃO	
R\$ 296.283,22	

18 COMENTÁRIOS FINAIS DO AVALIADOR

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 característica e localização socioeconômica, 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.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho

Ferraz de Vasconcelos, 15 de Novembro de 2025.

Atenciosamente

JULIVAN DIÓGENES DOS SANTOS
CRECI^{SP}- 120.746 – F
(Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis) CNAI - 193371