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;

PROCESSO DIGITAL: 0001850-12.2024.8.26.0564

Assunto/Classe: Cumprimento de sentença - Condomínio

EXEQUENTE: Condomínio Estados Unidos

EXECUTADO: Maria Souto de Lucena

IMÓVEL A SER AVALIADO: 01 Apartamento de n° 12, Edifício Flora, Rua Gregória de Fregel n° 380, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo - SP.

CEP: 09811-430

Valor Sugerido para venda:

R$ 248.221,55

(Duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e vinte um reais e cinquenta e cinco centavos).

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

Nestes Termos,

Almir André de Miranda
Perito Judicial em Avaliações
Imobiliárias CRECI: 70.767-F / SSP/SP

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

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Foto 01- Vista portaria do Condomínio



Foto 02: vista geral do prédio



Foto 03- vista área lazer



Foto 04- vista da rua e predios no condomínio



Foto 05: vista da quadra poliesportiva

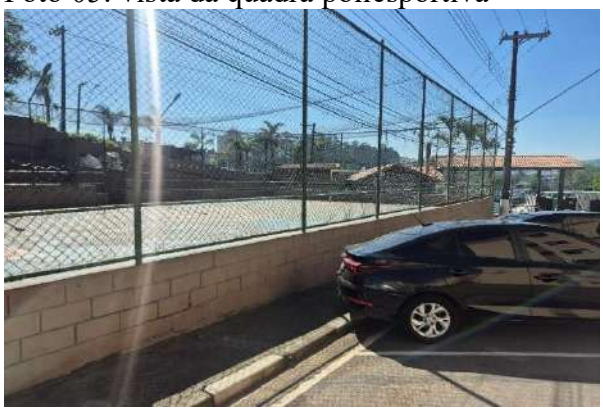

Foto 06: vista do salão de festas



Foto 07: vista da segunda quadra de esportes



Foto 08: vista do mini mercado



Foto 09- vista de uma das 4 churrasqueiras



Foto 10- vista do bicicletário



Foto 11- Foto do salão de festas



Foto-12- vista play-ground



Foto 13- vista da sala e portas dormitórios



Foto 14- vista dormitório 01



Foto 15 – vista dormitório 02



Foto 16- Vista da área de serviço / cozinha



Foto 17- Vista da cozinha



Foto 18- vista do único banheiro



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: Empreendimentos;
Parte 4: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
Parte 5: Recursos naturais e ambientais;
Parte 6: 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

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

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
PTU - 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

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

3. PRELIMINARES:

3.1 - Por solicitação, do MM Juiz de Direito **DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA;** constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel a seguir; 01 Apartamento de n° 12 do Edifício Flora, situado na Rua Gregória de Fregel, n° 380 – Bairro Demarchi - São B. do Campo - SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado, encontra-se registrado sob o número de matrícula 47.049 - ficha 01, perante o 1º Oficial Registro de Imóveis de São B. do Campo, o imóvel está penhorado via on-line sob o protocolo PH0000558814.

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

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Condomínio conta com uma boa área de lazer, Gás encanado, portaria 24 horas, Churrasqueiras, Espaço Gourmet, Academia, Brinquedoteca, Quadras, Playground, Salão de Jogos, Salão de Festas, Área Verde, e com 43

blocos de apartamentos com tamanhos diferentes entre 37m² a 77m², com capacidade de abrigar até 860 automóveis de passeio porte médio ou pequeno, sem elevador, 1° andar, apartamento é pequeno com área privativa de 45,51m², composto por dois dormitórios, um banheiro, sala, e cozinha e pequena área de serviço, piso frio cerâmico em todo apartamento, cozinha com azulejos em 3 paredes até o teto, sem armários, banheiro com box de portas acrílicas, pintura látex, e janelas de alumínio. Inscrição Municipal: 024.019.017.000

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS:

O bairro Demarchi, em São Bernardo do Campo, é uma região tradicional e de grande importância econômica e gastronômica. Batizado em homenagem à primeira família de imigrantes italianos que se instalou no local, o bairro destaca-se pela proximidade com a Rodovia Anchieta, forte polo comercial, e abrigou a famosa Rota do Frango com Polenta.

História e Origem: Fundado no final do século XIX por imigrantes italianos que ocuparam as linhas coloniais. Ruas importantes carregam o sobrenome da família pioneira, como a Avenida Maria Servidei Demarchi e a Avenida Nicola Demarchi.

O nome também homenageia figuras políticas locais, como o ex-prefeito Walter Demarchi.

Localização e Mobilidade: Fica situado próximo ao acesso do km 23 da Rodovia Anchieta. Conta com vias principais como a Estrada Galvão Bueno.

Faz divisa com bairros como Batistini, Botujuru e Dos Casa. Comércio, Serviços e Indústria, abriga grandes redes de abastecimento, incluindo unidades do Atacadão e do Carrefour, apresenta forte presença corporativa e industrial, com a proximidade de complexos como a fábrica da Volkswagen. Dispõe de agências bancárias, farmácias, postos de combustível e centros comerciais na avenida principal.

6. IA. IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO



7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, o imóvel está enquadrado na Zona Mista.

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

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

8. **CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:** confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para os apartamentos, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com área comunitária que separa esse edifício do Edifício Geórgia; do lado esquerdo com os apartamentos de final 1, respectivamente , e nos fundos com área comunitária que separa esse edifício do edifício Kansas.
9. **Data da deligência:** 05/08/2026 as 10:30hs

---

10. FONTE DE PESQUISA

9.1- R1: Apartamento com **46,00** m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 275.000,00**
Anunciante: **CASARI IMÓVEIS** - CRECI**: J27.068** – fone: **11-4330-1100**
Última atualização: 02/08/2026 às 17:01h | Ref.: 63109
Excelente apartamento, ideal para quem busca conforto, praticidade e ótima localização. Com 46m² muito bem distribuídos, o imóvel conta com 2 dormitórios amplos, ambos com guarda-roupas, a sala espaçosa para 2 ambientes oferece um espaço aconchegante para estar e jantar, ideal para receber amigos e familiares com conforto.
A cozinha possui móveis planejados que otimizam o espaço, além de área de serviços. O banheiro social conta com armários sob medida e box de vidro, agregando praticidade e bom gosto ao ambiente. O apartamento dispõe ainda de 1 vaga de garagem fixa e descoberta. O condomínio oferece infraestrutura completa de lazer e segurança, com duas quadras poliesportivas, salão de festas, churrasqueira, quiosques com churrasqueira, bicicletário, mini mercado, feira noturna e portaria 24 horas.
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-demarchi-46m2-RS275000/id-43155151/





V.V	m²	V.M²
R$ 275.000,00	46,00	R$ 5.978,26

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

9.2- R2: Apartamento com **48,00m²** a venda no mesmo condomínio por **R$ 240.000,00**

Anunciante: **Real Life Consultoria Imobil. - CRECI: 70065F – fone: 11-9-1356-9225**

Última atualização: 29/07/2026 às 00:24h | Ref: AP1646

Apartamento à Venda Condomínio Estados Unidos | 48 m² | 1 vaga

Excelente oportunidade para quem busca um apartamento bem localizado, com segurança e lazer para toda a família.

Valor do condomínio: R$ 380,00 (água inclusa).

O Condomínio Estados Unidos oferece uma estrutura completa para o dia a dia, com:

Portaria 24 horas; Quadra esportiva; Salão de festas;Playground.

O condomínio está próximo à Escola Girassol e conta com fácil acesso a comércios, serviços e demais conveniências da região, proporcionando praticidade para toda a família.

Obs.: no link informa que o imóvel é no Parque Espacial, mas o correto é Bairro Demarchi.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-parque-espacial-48m2-RS240000/id-44776776/



V.V	m²	V.M²
R$ 240.000,00	48,00	R$ 5.000,00

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

9.3 – **R3:** Apartamento com **45,00m²** a venda no mesmo condomínio por **R$ 232.000,00**
Anunciante: **Auxiliadora Predial** - CRECI – **J21663** Fone**: 11-4004-2814**
Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Gregória de Fregel, 380, Demarchi, São Bernardo do Campo
Última atualização: 08/07/2026 às 18:58h | Ref.: 827164
Apartamento Exclusivo à venda e 100% Privativo no Condomínio Estados Unidos - Demarchi, SBC
Se você procura um lar que combine privacidade absoluta, segurança de ponta e uma localização estratégica em São Bernardo do Campo, este apartamento é a escolha perfeita. O Apartamento (Destaques de Privacidade e Conforto)
Planta Inteligente: 2 dormitórios bem arejados.
Living Amplo: Sala espaçosa com dois ambientes confortáveis, ideal para mesa de jantar e estar. Obs.: ele tem 45,00m² de área útil e 50,00m² de área total.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-demarchi-50m2-RS232000/id-44465601/



V.V	m²	V.M²
R$ 232.000,00	45,00	R$ 5.155,55

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

9.4 – **R4:** Apartamento com **48,00m²** a venda no mesmo condomínio por **R$ 275.000,00**
Anunciante: Guaíra new corporation – CRECI: **21.699J** – Fone: **11-4126-7300**
Última atualização: 28/07/2026 às 07:28h | Ref: 209804
Apartamento à venda no bairro Demarchi, em São Bernardo do Campo São Bernardo do Campo, com 48 m² de área interna, pronto para morar e totalmente mobiliado.
O imóvel conta com 2 quartos, 2 salas, banheiro social e 1 vaga de garagem. Possui acabamento em porcelanato e já está equipado com armários no quarto, cozinha e banheiro, além de box no banheiro e infraestrutura com cabeamento estruturado e conexão para internet.
O condomínio oferece portaria e segurança 24 horas, cerca elétrica, circuito de TV, interfone e portão eletrônico, garantindo mais tranquilidade aos moradores.
Na área de lazer, dispõe de quadra poliesportiva, sala de jogos, churrasqueira, playground e salão de festas, proporcionando opções completas de convivência e entretenimento para toda a família.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-demarchi-48m2-RS275000/id-43891516/?relatedAds=true



V.V	m²	V.M²
R$ 275.000,00	48,00	R$ 5.729,16

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

9.5 – **R5:** Apartamento com **49,00** m² a venda no mesmo condomínio por **R$ 265.000,00**

Anunciante: **Guaíra new corporation** - CRECI: **21.699J** - fone: **11-4126-7300**

Última atualização: 28/07/2026 às 08:04h | Ref.: 160569

Apartamento em condomínio fechado, com portaria 24 horas e infraestrutura completa, oferecendo conforto, segurança e qualidade de vida. O condomínio é bem organizado e de baixo custo, contando com playground, bicicletário, churrasqueiras, salão de festas, mercado interno, quadra e gás encanado.

O imóvel está localizado no primeiro andar, proporcionando fácil acesso e mais privacidade. Possui 2 quartos aconchegantes, sala ampla e bem iluminada, cozinha prática e funcional, área de serviço bem ventilada e 1 vaga de garagem. Os ambientes são bem distribuídos, ideais para crianças, confraternizações e a praticidade do dia a dia.

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-demarchi-49m2-RS265000/id-23367462/



V.V	m²	V.M²
R$ 265.000,00	49,00	R$ 5.408,16

11. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

11.1 Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1/R2/R3/R4/R5, chamados de imóveis paradigmas.

11.2 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.

11.3 **RESULTADO DAS COLETAS:**

R1

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 275.000,00	46,00	R$ 5.978,26

R2

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 240.000,00	48,00	R$ 5.000,00

R3

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 232.000,00	45,00	R$ 5.155,55

R4

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 275.000,00	48,00	R$ 5.729,16

R5

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 265.000,00	49.00	R$ 5.408,16

SOMATÓRIO

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 1.287.000,00	236,00	R$ 27.271,13

MÉDIA

VALOR	m²	VALOR POR m²
R$ 257.400,00	47,20	R$ 5.454,22

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

12. CÁLCULO DO IA

12.1 Soma R1, R2, R3, R4, R5 = V.G.L/V ÷ pela área útil dos referenciais ÷ 1 = VM x área total da edificação do IA = conclusão do parecer técnico de valoração.

RESULTADO	ÁREA IA	CUSTO m² IA
R$ 248.221,55	45,51	R$ 5.454,20

13. 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$ 248.221,55** (Duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e vinte um reais e cinquenta e cinco centavos). Obs.: Poderá existir uma variação no valor em 5% + ou 5% -.

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Valor por m²
24	**45,51**	**R$ 248.221,55**	**R$ 5.454,21**

Variável de + 5% = R$ 260.632,62

R$ 248.221,55

Variável de - 5% = R$ 235.810,47

Obs.: as cinco referências são anúncios de oferta, não transações efetivadas, estes valores podem ser negociados ou alterados futuramente, depende da necessidade e condição de cada proprietário.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

14 Dados do Corretor Avaliador.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Rua Adolfo Bastos, 595 Bairro: Vila Bastos Cidade:

Santo André - SP

CEP: 09041-000

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

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

15. Currículo do Corretor Avaliador:

Nome: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

CRECISP: 70.767-F SP

RG: 16.702.867-4 SSP-SP

CPF: 048.455.778-52

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

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.

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

Experiência de 20 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de Imóveis. DELEGADO DISTRITAL CRECI SANTO ANDRÉ.

CNAI: CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SECOVI DE N° 502.42

Fone: 11-9-6396-3313

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

CRECI: 70.767 –F-SSP/SP

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



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 50242

Almir Andre de Miranda

inscrito em 05/07/2006 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 70.767 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
IBRESP

Brasília (DF), 10 de outubro de 2024.

gov.br

Assinatura do Avaliador

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 4195052c2823d0d91fd4b8e1fff26d059ee945bf

Selo Certificador COFECI