

**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 Execução de Extrajudicial de Títulos, **processo físico de nº1005744-18.2020.8.26.0564**, para fazer a Avaliação do Imóvel a seguir: Apartamento residencial localizado no 2º sub solo da torre 02 do Condomínio Manácas, com acesso pelo nº 180, da Rua Jequetibá Rosa, Bairro Montanhão/Silvinia, Município de São Bernardo do Campo – SP. CEP: 09791-320

EXEQUENTE: CONDOMINIO MANACÁS

EXECUTADO: MARCELO FERREIRA DA SILVA E OUTRO

R\$ 168.242,61

(Cento e sessenta e oito mil, duzentos e quarenta e dois reais e sessenta e um centavos).

OBS.: SUGIRO UMA DEPRECIACÃO DE 5% PELO ESTADO RUIM DO APARTAMENTO

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,

São Bernardo do Campo, 10 de setembro de 2024.

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 Condomínio do imóvel avaliando:

01: Vista entrada do Condomínio.



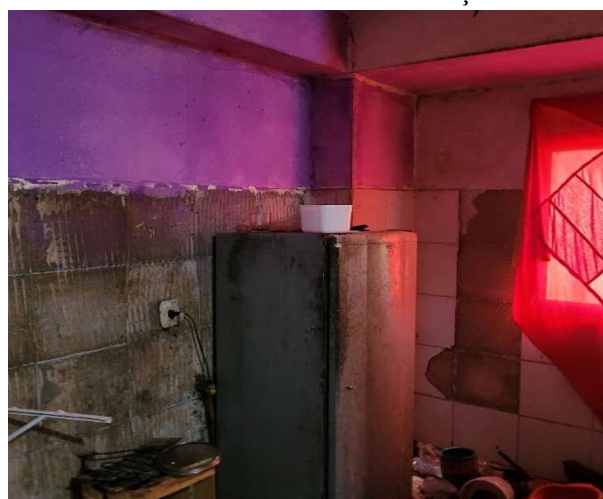
02 vista geral do condomínio e garagens



03 vista da sala



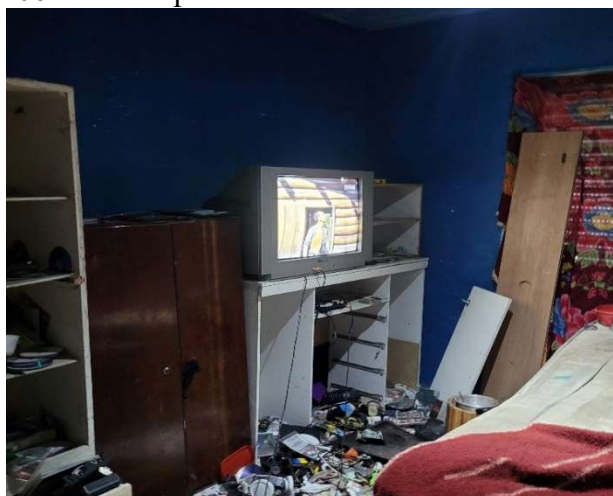
04 vista da cozinha e área de serviço



05 vista 02 da cozinha



06 vista do quarto



ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70.767 - 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.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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 do **EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado a Rua localizado no 2º Sub Solo da torre 02 do Condomínio Manacás, com acesso pelo nº 180, da Rua Jequitibá Rosa, Bairro Montanhão/Silvinia Município de São Bernardo do Campo – SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 148.236 - ficha 01, livro 02, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo /SP. Consta como proprietário o Sr. Marcelo Ferreira da Silva. Inscrição Imobiliária nº 512.200.014.000

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Infelizmente o estado do imóvel é deplorável, não tem água, muito sujo e o proprietário acumula muitas coisas que acha na rua ou que doam para ele, uma espécie de acumulador, cheiro forte e sem condições de andar dentro porque tem muitas tranqueiras por todos os lados, o banheiro não tinha nem como chegar perto e não foi possível fotografar, nos meus 17 anos como perito avaliador nunca vi um imóvel nestas condições, é lamentável. O condomínio é composto uma quadra de esportes e um salão de festas.

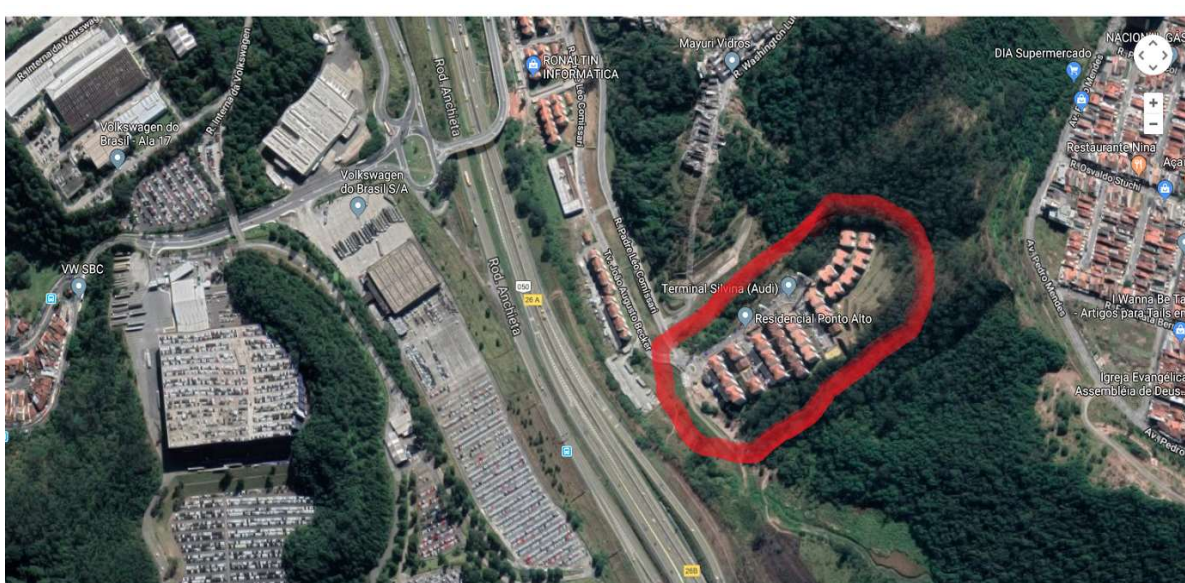
5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

O Imóvel Avaliando, encontra se em região residencial, com serviços públicos, rede de água e esgoto, telefonia, asfalto, UBS, ônibus, creches e etc..., próximo a via Anchieta e Rodoanel.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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.

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 confronta-se posicionando se, o observador na porta de acesso da torre, olhando para o hall, na frente com área comum, do lado esquerdo com área comum, do lado direito com o hall do andar e com o apartamento de final 01 do andar, do lado esquerdo com área comum, do lado direito com hall do andar e área comum do condomínio, e nos fundos com área comum. O Empreendimento encontra se construído em terreno com área de 10.058,07 metros quadrados, constituído pelo lote 01 da quadra A, do loteamento denominado Residencial Ponto Alto.

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:** Apartamento com 44 m² a venda no mesmo Bairro, porém, em local melhor por R\$ 160.000,00

Anunciante: [Reis Imóveis Abc](#) – CRECI: 34674-J-SP – Telefone: 11-9-8717-0242
(Código do anunciante: AP1808 | Código no Viva Real: 2676788603)

Apartamento Jardim Silvina com 44 metros.

Com 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha e uma área de serviço, salão de festa, 1 vaga de garagem descoberta com sistema de rodízio.

Com uma ótima localização, próximo de escolas, padarias, mercado e com fácil acesso à Via Anchieta baixada Santista e SP Capital.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-silvina-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-44m2-venda-RS160000-id-2676788603/>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 160.000,00	44,00	R\$ 3.636,36

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:** Apartamento com 43 m², a venda no mesmo Bairro por R\$ 150.000,00

Anunciante: **Imobiliária Especialista Imóveis Ltda.** – CRECI: **21042-J** fone: **11-4335-5083**

2 DORMS / SL. 2 AMBS / COZ / ÁREA DE SERVIÇO / WC / VG. DE GARAGEM
(Código do anunciante: AP5102 | Código no Viva Real: 2720489243)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-silvina-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-43m2-venda-RS150000-id-2720489243/>



V.V	m²	C.M²
R\$ 150.000,00	43,00	R\$ 3.488,38

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

9.3 - **R3:** A venda no mesmo Bairro, com 45 m² valor R\$ 170.000,00
Anunciado na [Especialista Imóveis](#) - fone: [\(11\) 4335-5083](#) - CRECI: [21042-J](#)
R\$ 170.000 – Condomínio R\$ 80 - IPTUR\$ 840/ano / 45 m² / 2 quartos
1 banheiro / 1 vaga / Cozinha / Interfone / Sistema de alarme, TV à cabo.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-silvina-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-45m2-venda-R\\$170000-id-2666919896/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-silvina-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-45m2-venda-R$170000-id-2666919896/)



V.V	m²	C.M²
R\$ 170.000,00	45,00	R\$ 3.777,78

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

9.4 - **R4:** A venda no mesmo Bairro com 57m², por R\$ 202.000,00

Anunciado na Imobiliária **Auxiliadora Predial** - Fone: **11-3190-8200** – CRECI **39545-J**

Ótima oportunidade de adquirir um apartamento no Condomínio Seleta, localizado na Rua Ernesto Gastado, no bairro Montanhão. Com 2 quartos, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.

Possui área privativa de 57m² e área total de 65m². O imóvel possui cozinha montada, área de serviço, churrasqueira no condomínio e está em bom estado de conservação.

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-montanhao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-43m2-venda-R\\$135000-id-1522285481/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-montanhao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-43m2-venda-R$135000-id-1522285481/)



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 202.000,00	57,00	R\$ 3.543,86

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

9.4 – **R5:** A venda no mesmo Bairro com 56m², por R\$ 190.000,00

Anunciado na Imobiliária **Auxiliadora Predial** - Fone: **11-3190-8200** – CRECI **39545-J**

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 190.000

(Código do anunciante: 1000-1-87133 | Código no Viva Real: 2725660534)

Apartamento no Bairro Montanhão em São Bernardo do Campo.

Ótimo Apartamento, vago. 2 dormitórios, sala 2 ambientes, cozinha, banheiro social com box de vidro, área de serviço, 1 vaga, 56 m² de área útil, todo em piso frio. Bem conservado.

Ref. 87133

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-montanhao-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-56m2-venda-RS190000-id-2725660534/>



V.V	m²	C.M²
R\$ 190.000,00	56,00	R\$ 3.392,86

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 foi adotado 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	m²	VALOR POR m²
R\$ 160.000,00	44,00	R\$ 3.636,36

R2		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 150.000,00	43,00	R\$ 3.488,38

R3		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 170.000,00	45,00	R\$ 3.777,78

R4		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 202.000,00	57,00	R\$ 3.393,00

R5		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 190.000,00	56,00	R\$ 3.392,86

SOMATÓRIO		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 872.000,00	245,00	R\$ 17.688,38

MÉDIA		
VALOR	m²	VALOR POR m²
R\$ 174.400,00	49,00	R\$ 3.537,68

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

11. CÁLCULO DO IA

11.1 Soma R1 = 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 m²	ÁREA IA	CUSTO IA
R\$ 3.537,68	47,270	R\$ 168.242,61

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

Média m² da formula: R\$ 3.559,18

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\$ 168.242,61 (Cento e sessenta e oito mil, duzentos e quarenta e dois reais e sessenta e um centavos)** 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
10	47,270 m²	R\$ 168.242,61	R\$ 3.559,18

Variável de + 5% = R\$ 176.654,74

R\$ 168.242,61

Variável de - 5% = R\$ 159.830,48

OBS: SUGIRO UMA DEPRECIAÇÃO 5% PELO ESTADO RUIM DO APARTAMENTO

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

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Rua Padre Vieira, 504 - apto 01

Bairro: Jardim

Cidade: Santo André - SP

Cep: 09090-720

Telefone: 11 - 4432-0951

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

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

15. 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: almir@novaaliance.com.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.

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

São Bernardo do Campo, 10 de setembro de 2024.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI: 70.767 –F-SSP/SP