

**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: 1013134-34.2023.8.26.0564

Assunto/Classe: Execução de título extrajudicial – Valor de Execução / Cálculo / Atualização.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS ÁRVORES.

EXECUTADO: JERONIMO MELATI JUNIOR E OUTRO.

IMÓVEL A SER AVALIADO: Apartamento de nº 84, Bloco 2, denominado Edifício Angelin, integrante do Condomínio Praça das Árvores, Avenida Senador Vergueiro, nº 930, SBC – SP.

Valor Sugerido para venda como corretor imobiliário e experiência de 20 anos no mercado:

R\$ 590.000,00

(Quinhentos e noventa mil 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;
Nestes Termos,

São Bernardo do Campo, 12 de julho de 2023.

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 do Condomínio



Foto 02: vista do salão de festas



Foto 03- vista da cozinha 1



Foto 04- vista cozinha 02



Foto 05: foto da lavanderia

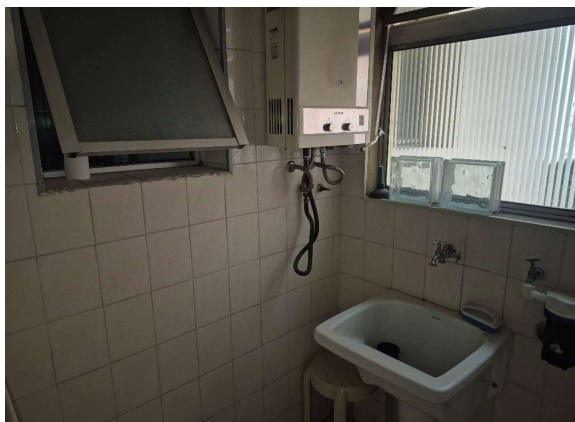


Foto 06: vista da sala

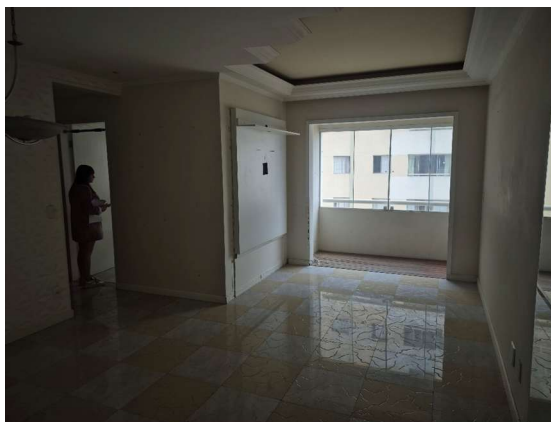


Foto 07: vista sacada da sala



foto 08: vista WC Social



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

Foto 09- foto quarto empregada ou escritório

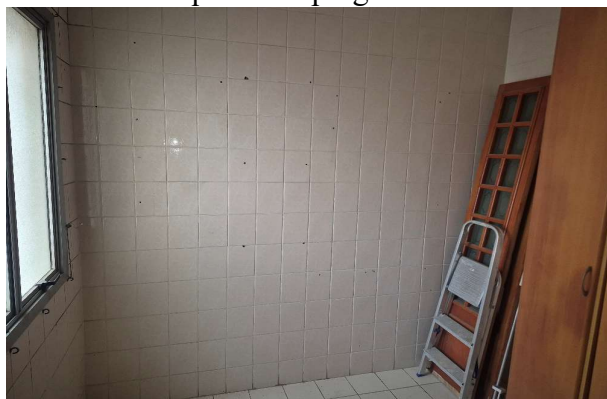


Foto 10- dormitório 01



Foto 11 – Foto dormitório 2

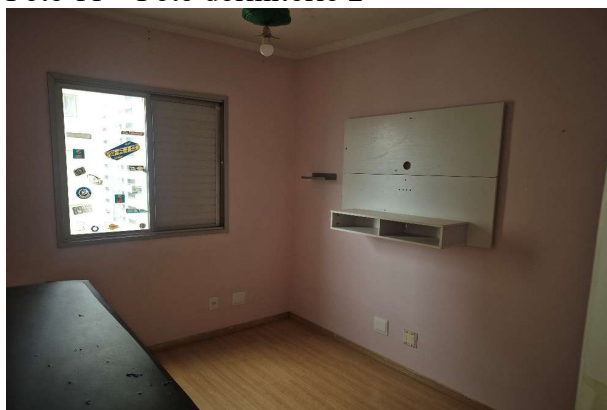


foto 12- foto dormitório 03

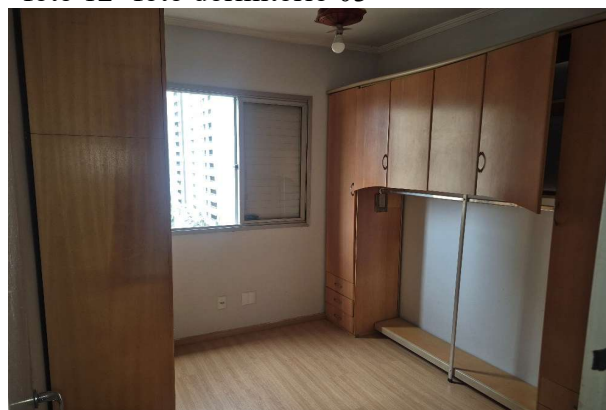


Foto 13- foto suíte 04

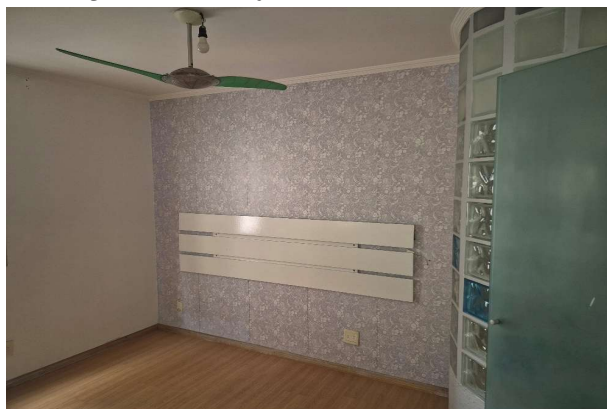


foto 14- foto wc suíte 04

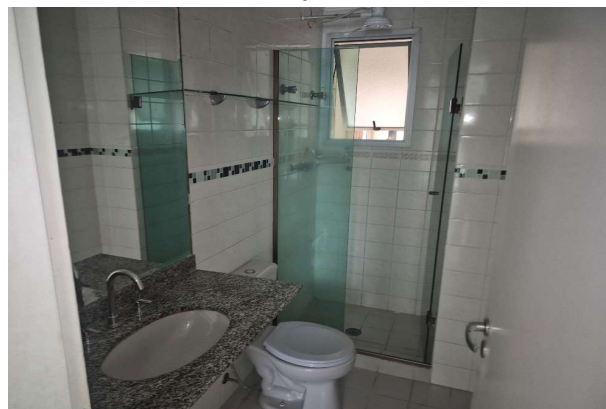


Foto 15 – sala recreação infantil



Foto 16- pista de cooper



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

Foto 17- vista minimercado coop

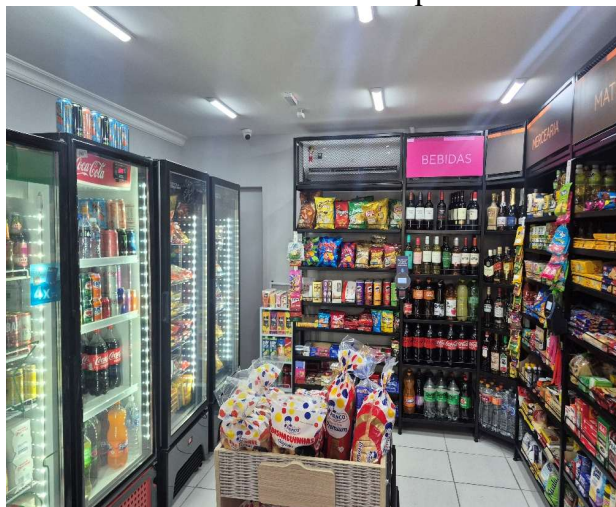


Foto 18- vista 02 minimercados



Foto 19- vista da academia

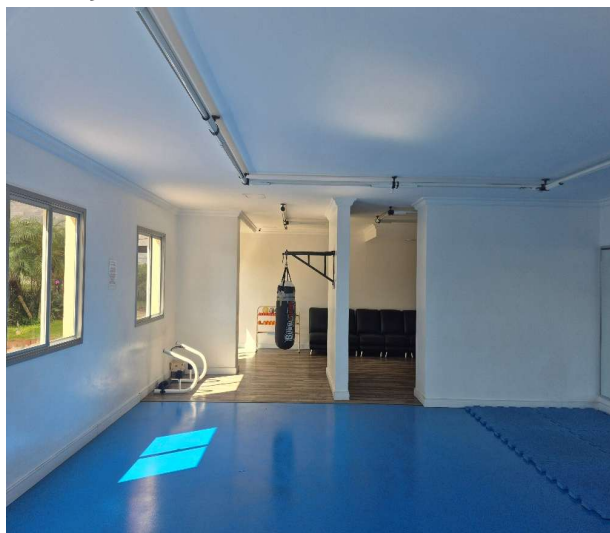


foto 20- vista piscina

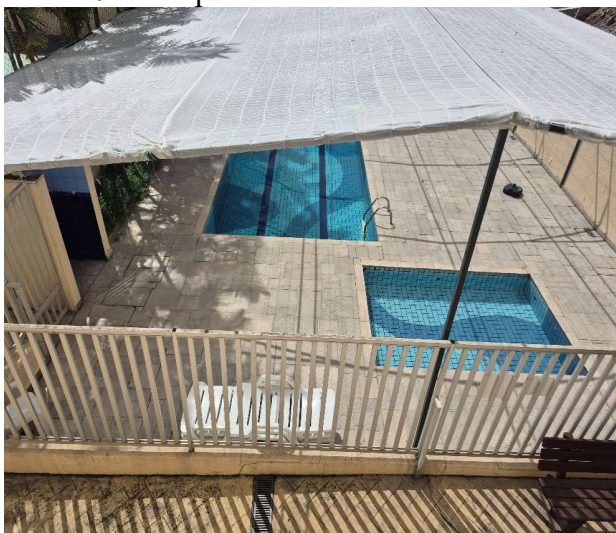


Foto 21 – Vista churrasqueira e quadra

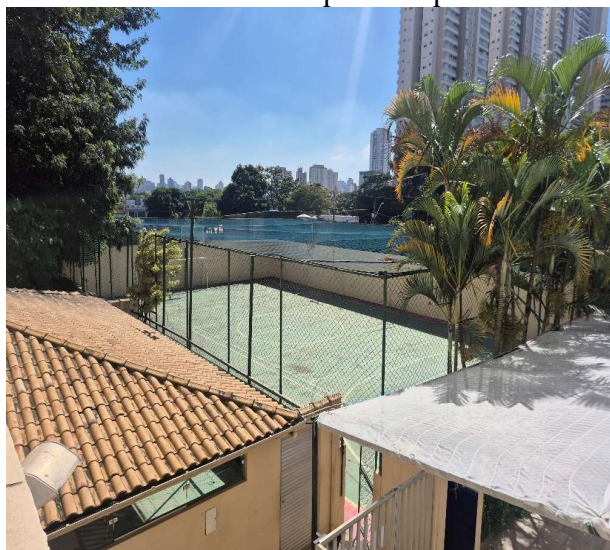


foto 22-vista das duas vagas de veículos livres



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 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 situado a Avenida Senador Vergueiro 930, Apartamento nº 84, Bloco 2, Edifício Angelin, no Condomínio Residencial Parque das Flores, Município de São Bernardo do Campo – SP, CEP: 09750-000.

3.2 - O imóvel acima mencionado, encontra-se registrado sob o número de matrícula 89.615 - ficha 01, perante o 1º Oficial Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel em bom estado de conservação, necessitando apenas de uma pintura, com área de 97,269 m2 de construção.

Piso frio de boa qualidade na sala, lavanderia, cozinha e nos dormitórios com piso laminado, azulejos até o teto na cozinha e no banheiro tem box de vidro, as janelas são de alumínio, tem alguns armários como se vê pode ver nas fotos, o mesmo tem direito a 02 vagas cobertas e soltas na torre 02.

Condomínio R\$ 893,00 / IPTU: R\$ 195,00 *valores aproximados*.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

Região mista com grande comércio, ótima localização, a 5 minutos do shopping metrópole e a 4 minutos do Shopping Golden Square, ônibus, próximos, escolas, farmácias, correios, parque cidade da criança, restaurantes e hipermercados, avenida Kennedy com muitos bares e restaurantes, a 10 minutos a pé até a prefeitura, o bairro oferece toda infraestrutura necessária.

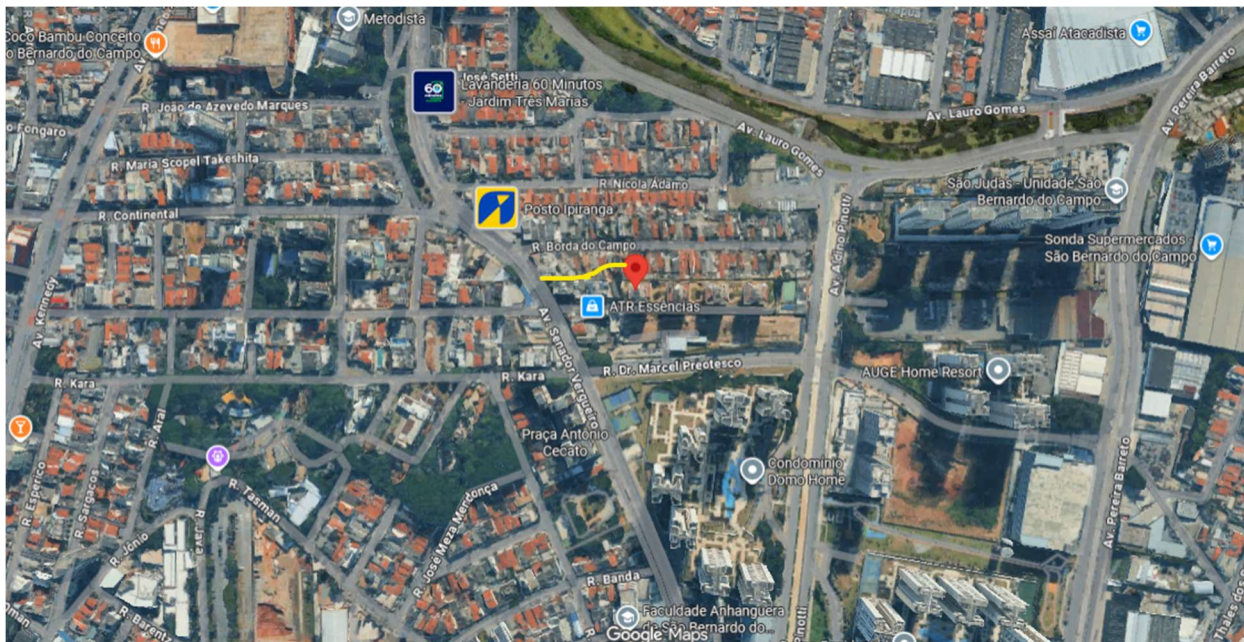
Sobre o Condomínio Residencial Parque das Árvores:

O condomínio conta uma ótima área lazer, piscina, quadra, churrasqueira, academia, 02 salões de festas, sala recreativa, pista de cooper, mini-mercado, gás individualizado, 02 elevadores por torre, portaria 24 horas.

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 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.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel não demonstra os confrontantes na matrícula.

O imóvel encontra se conforme a prenotação de nº 623.228 penhorada em nomes de Jeronimo Melati Junior e Silma Alves Moraes Melati

Inscrição de cadastro Imobiliário Municipal: 007.074.005.080.

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 a venda com 97,269m² a venda no mesmo condomínio por R\$ 560.000,00

Anunciante: **Bruna Innocenti** - CRECI: **151813-F** – fone: **(11) 99162-8683**

(Código do anunciante: AP00362 | Código no Viva Real: 2875331678)
O imóvel conta com 4 quartos, sendo 1 suíte com banheiro completo, e uma sala ampla para dois ambientes com sacada. A cozinha é planejada e integrada com a copa, e a área de serviço/lavanderia possui banheiro adicional. Há também um banheiro social e sistema de aquecimento elétrico e a gás. O apartamento dispõe de 2 vagas de garagem fixas. Infraestrutura do Condomínio Residencial Parque das Árvores: O condomínio oferece um ambiente seguro e completo com portaria 24 horas. Diversas opções de lazer e serviços, incluindo academia, mini mercado, piscina, quadra esportiva, churrasqueira, playground, salão de jogos e brinquedoteca, pet friendly. Região estratégica do Centro de São Bernardo do Campo, o imóvel está próximo ao Shopping Metrôpole e Golden Square Shopping, Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo (FDSBC), Teatro Municipal Cacilda Becker, farmácias, padarias e transporte público. Esta é uma oportunidade imperdível para quem busca um lar com conforto, segurança e uma infraestrutura completa em uma das melhores localizações da cidade. Características do imóvel: Água, Armário de Cozinha, Armário nos banheiros, Churrasqueira, Circuito de TV, Closet, Cozinha, Cozinha independente, Elevador de serviço, Energia elétrica, Esgoto, Pavimentação, Piscina infantil e adulta. Portaria 24 horas, Quadra poliesportiva, Sala de estar, Sala de ginástica, Sala de jantar, Salão de festas, Salão de jogos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-97m2-venda-RS560000-id-2875331678/?source=ranking%2Crp>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 560.000,00	97,269	R\$ 5.757,30

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

9.2- R2: Apartamento com 97,269m² a venda no mesmo condomínio por **R\$ 585.000,00**

Anunciante: **JUCA NETO IMÓVEIS** - CRECI: **29408-J** – fone: **11 - 3410-5490**

Apartamento com 4 Quartos e 2 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 585.000

(Código do anunciante: AP3960 | Código no Viva Real: 2824219949)

Detalhes do imóvel: 97m² bem distribuídos, 4 dormitórios, 2 banheiros
Sala espaçosa com excelente iluminação natural, Cozinha planejada
Sacada aconchegante, Lavanderia independente, 2 vagas de garagem
Condomínio com lazer completo. Supermercado dentro do condomínio mais praticidade no dia a dia. Localização privilegiada Avenida Senador Vergueiro, Rudge Ramos São Bernardo do Campo
Golden Square Shopping, Shopping Metrôpole, FDSBC (Faculdade de Direito) Parque Rafael Lazzuri, Escolas e centros educacionais

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-97m2-venda-RS585000-id-2824219949/?source=ranking%2Crp>



V.V	m²	C.M²
R\$ 585.000,00	97,269	R\$ 6.014,25

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 – **R3:** Apartamento com 97,269m² a venda no mesmo condomínio por **R\$ 630.000,00**

Anunciante: **CONTINENTAL IMÓVEIS** - CRECI- **018702-J-** fone **(11) 4122-6399**

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 97,269 m² por R\$ 630.000

(Código do anunciante: AP3460 | Código no Viva Real: 2869604978)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 97 m² por R\$ 650.000 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo/SP

3 dormitórios sendo 1 suíte - sala 2 ambientes com sacada - cozinha - banheiro - área de serviço - 2 vagas de garagem – lazer completo e portaria.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-do-mar-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-97m2-venda-RS630000-id-2869604978/?source=showcase%2Crp>



V.V	m²	C.M²
R\$ 630.000,00	97,269	R\$ 6.476,88

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

9.5 – R4: Apartamento com 97,269m² a venda no mesmo condomínio por R\$ 635.000,00

Anunciante: **NINA IMÓVEIS** - CRECI: 90439-F – fone: 11-9-4750-5057

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 97 m² por R\$ 635.000

(Código do anunciante: JM610 | Código no Viva Real: 2794189122)

Apartamento com planta original de 4 dormitórios, porém atualmente está com 3 dormitórios amplos e arejados. Sala grande para 2 ambientes confortáveis, com sacada que recebe sol, deixando a sala bem iluminada e clara. Cozinha reformada, estilo americana, rica em armários planejados, com balcão para lanches rápidos. Cozinha e lavanderia com piso e azulejo porcelanato 1,20m nas paredes e piso, (ficou lindo), Área de serviço ampla, com armários e janela grande. Banheiro social completo, com armários, espelho, box de vidro e chuveiro. Terceiro banheiro com banheira de hidromassagem grande. 02 vagas de garagem cobertas e fixas. O condomínio possui área de lazer completa, 02 piscinas, quadra, poliesportiva, salão de festas com churrasqueira, salão de jogos, playground, academia. Portaria 24 horas e várias vagas para visitantes. Localização excelente, a 5 minutos do shopping Golden Square, na Av. Kennedy, e a 5 minutos do shopping Metrôpole. Este condomínio está em uma localização estratégica, com escolas, mercados, padarias, farmácias, ponto de ônibus e trólebus ao seu redor. Esta anunciado como 98 m², mas é 97,269m².

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-98m2-venda-RS635000-id-2794189122/?source=showcase%2Ccp>



V.V	m²	C.M²
R\$ 635.000,00	97,269	R\$ 6.528,28

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

9.5 – **R5:** Apartamento com 97,269 m² a venda no mesmo condomínio por **R\$ 636.000,00**

Anunciante: **FOXTER IMÓVEIS** – CRECI: **13.342- J** **fone: (11) 5198-0818**

Apartamento, 3 dormitórios, 97 m², em Centro de SBC, lazer completo.

Apartamento à venda localizado na Senador Vergueiro, no bairro Centro da cidade São Bernardo do Campo. Este imóvel conta com área construída de 98m², 3 quartos, 2 banheiros e 2 vagas de garagem. Aproveite esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos corretores.

Anunciaram como se fosse 98m², mas é 97,269m².

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-3-dormitorios-98-m-em-centro-3017341430.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=2



V.V	m²	C.M²
R\$ 636.000,00	97,269	R\$ 6.538,56

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, chamados de imóveis paradigmas.

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\$ 560.000,00	97,269	R\$ 5.757,30
R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 585.000,00	97,269	R\$ 6.014,25
R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 630.000,00	97,269	R\$ 6.476,88
R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 635.000,00	97,269	R\$ 6.528,28
R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 636.000,00	97,269	R\$ 6.538,56
SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 3.046.000,00	486,345	R\$ 31.315,27
MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 609.200,00	97,269	R\$ 6.263,05

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

11. CÁLCULO DO IA

11.1 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\$ 609.200,00	97,269	R\$ 6.263,04

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\$ 609.200,00** (Seiscentos e nove mil e duzentos reais).

I.A.C	A. Útil (m²)	Valor Atribuído	Calculo R\$ por m²
26	97,269	R\$ 609.200,00	R\$ 6.263,05

OBS: A discrepância dos valores de venda se dá pelo estado de conservação, decoração e embutidos, quanto mais bonito e decorado mais caro. Tem anunciado até por R\$ 520.000,00

Variável de + 5% = R\$ 639.660,00

R\$ 609.200,00

Variável de - 5% = R\$ 578.740,00

Obs.: valor sugerido para venda seria R\$ 590.000,00 tem muitas ofertas no mercado, anuncio é uma coisa, vender é outra, por isto sugiro o valor de R\$ 590.000,00 pois o apartamento precisa de alguns reparos como pintura e instalar mais armários.

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 módulo Urbano e Rural na 73ª 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 Nº 502.42

Fone: 11-9-6396-3313

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