

**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 6.702867-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 048.455.778-52, CRECI nº 70.767-F/SP, nomeado nos autos de Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória, sob o nº **1005507-76.2023.8.26.0564** que tramita perante a 7ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, e em cumprimento a determinação nele proceda a Avaliação do Imóvel a seguir: Apartamento 122 do Edifício Castel Del Monte, situado a Rua Bela Vista nº 611, bairro Centro, Município de São Bernardo do Campo – SP.

Exequente: Elizabeth Dealis Bernardo

Executado: Janete Augusto Frezolone

R\$ 964.016,00

(Novecentos e sessenta e quatro mil e dezesseis reais).

Neste valor, caso seja vendido por imobiliárias será pago o percentual de 6% e seu valor líquido será de R\$ 906.175,00

São Bernardo do Campo, 14 de outubro de 2024

Almir André de Miranda
Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias
CRECI: 70.767-F / SSP/SP
CNAI 05242

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

VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imagem 01 fachada prédio



imagem 02 piscina



Imagem 03 portaria



imagem 04 playground



Imagem 05 jardim



imagem 06 garagem



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

Imagem 07 sala de estar



imagem 08 sacada



Imagem 09



imagem 10

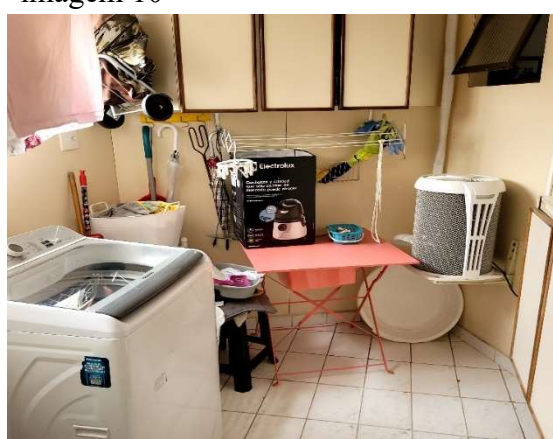


Imagem 11 dormitório 01

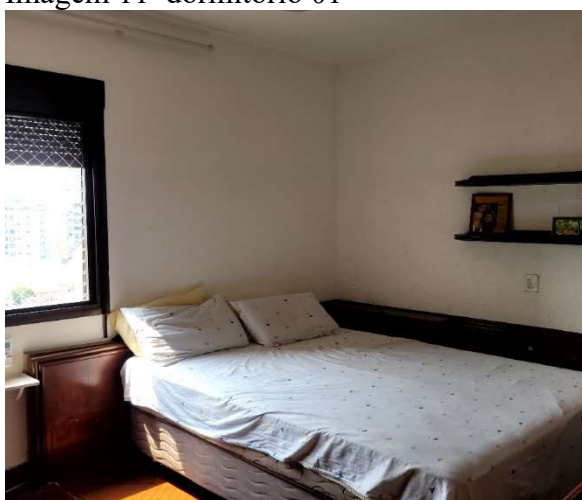


imagem 12 wc dormitório



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**

Imagem 13 dormitório 02

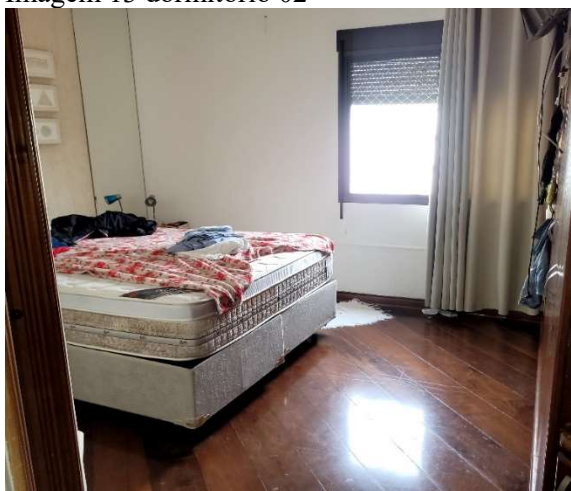


imagem 14 wc da suíte



Imagem 15 dormitório / escritório 03



imagem 16 dormitório 04

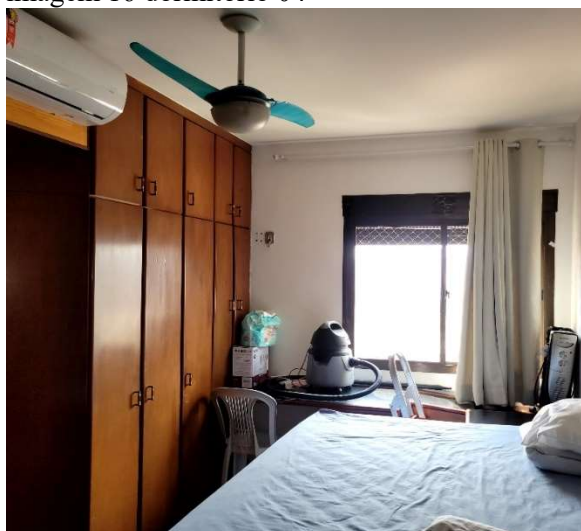


Imagem 17 wc suíte

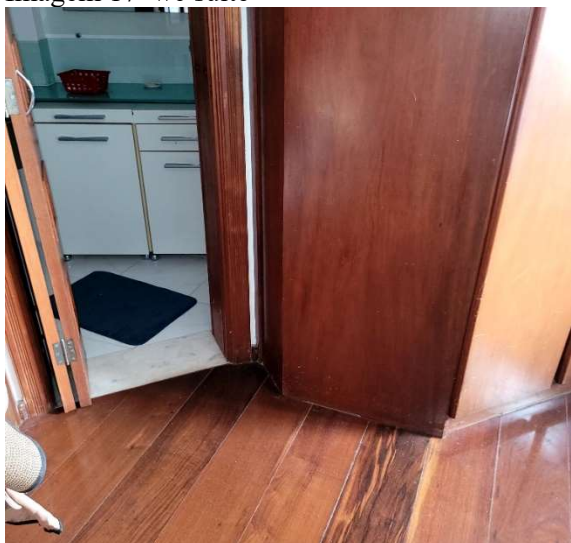
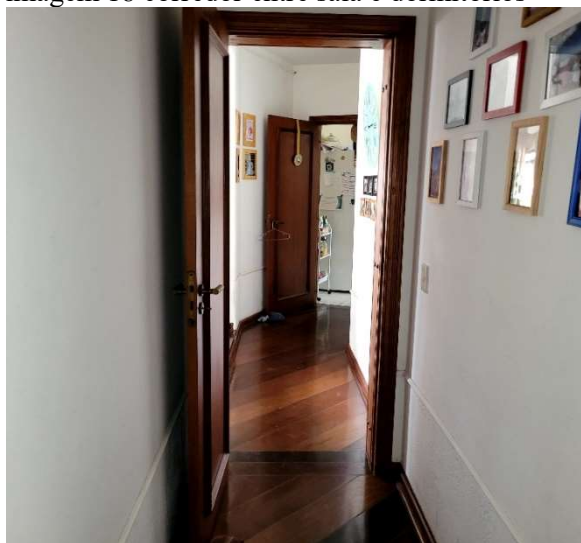


imagem 18 corredor entre sala e dormitórios



**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; (não se aplica)

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; (não se aplica)

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 da 7ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, SP, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda", um apartamento de número 122, do Edifício Castel Del Monte, situado a Rua Bela Vista, 611, Bairro Centro de São Bernardo do Campo – SP.

3.2 - O imóvel acima mencionado encontra-se registrado sob o número de matrícula 63.029 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL Em vistoria realizada in loco observamos que o condomínio é fechado, contando com seguranças 24 horas e portaria com controle de entrada de moradores e prestadores de serviço. O Prédio possui churrasqueira, piscina, elevador, academia e quadra poliesportiva, portão com sistema automático de abertura através da portaria Virtual, para a entrada de pedestres, e portão automático para a entrada de autos, a guarita está bem posicionada com relação à entrada com ampla vista da Rua. Hall de entrada com piso em cerâmica, elevadores social e de serviço. No imóvel avaliando observamos um acabamento cerâmico no piso da cozinha, lavanderia e banheiro, estes mesmos e são compostos com azulejos branco até o teto no banheiro, piso de madeira, sala 2 ambientes, depósito, boa sacada de frente acoplada a sala de estar, a unidade conta com três vagas livres paralelas para automóveis, o apartamento está em bom estado, o banheiro social ficou privativo para primeira suíte, box em vidro temperado, janelas em alumínio, são dois apartamentos por andar.

Área útil de 171 m².- Cadastro municipal sob o nº 001.035.025.000.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

O Condomínio Edifício Castel Del Monte está localizado em Bela Vista, no bairro Centro na cidade de São Bernardo Do Campo. Seu imóvel tem 171 e 201m² de área. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Centro Estudos, Hospital IFOR, Ensino, Academia De Ballet Elisa, Hospital Anchieta, Curves Academia, Shopping Marechal Plaza, Lacacciola Pizzaria. Região mista, comercial e residencial, com serviços públicos, rede de água e esgoto, telefonia, televisão a cabo, internet, próximo ao centro de São Bernardo do Campo, Lojas, escolas, universidade, shopping center, restaurantes, Bancos e agencia de correio, fácil acesso a Avenida Prestes Maia.

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 171m² de área privativa a venda no mesmo condomínio por **R\$ 850.000,00**. Vendedor: **E7 IMÓVEIS** – Fone: **(11) 3132-7895** - **CRECI: 28.815J**
(Código do anunciante: 2488 | Código no Viva Real: 2635054990)

Apartamento em ótimo estado, living com dois ambientes, quarto e banheiro de empregada, área de serviço, portaria 24 horas, piso laminado, detalhes em gesso, armários nos quartos e cozinha, sacada, play round, piscina social, churrasqueira, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festas, salão de jogos, ótima localização, próximo ao terminal de ônibus, shopping, pontos de comércio e vias principais.

Condomínio R\$ 1.400 / IPTUR\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-136m2-venda-RS850000-id-2635054990/>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 850.000,00	171,00	R\$ 4.970,76

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

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

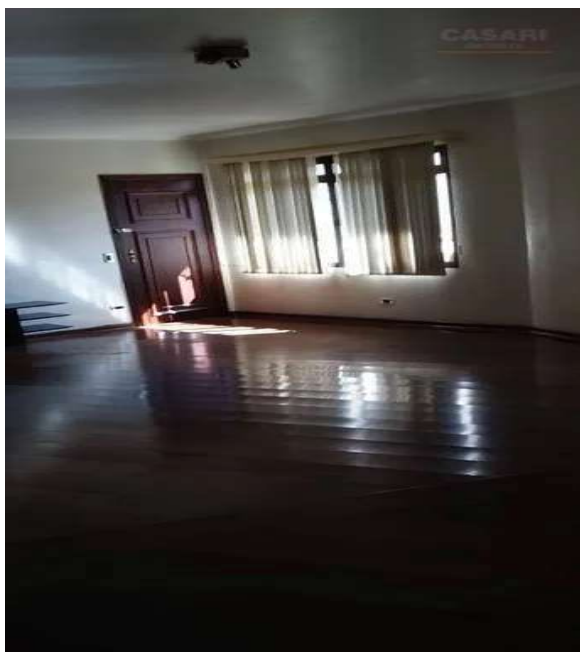
9.2 - **R2:** Apartamento de **173,00 m²** a venda no mesmo condomínio por **R\$ 950.000,00**

Vendedor: **CASARI IMÓVEIS** CRECI: **08637-J-SP** - Fone: **(11) 4122-7777**

Código do anunciante: AP56141 | Código no Viva Real: 2698520996

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 173 m² - Centro - São Bernardo do Campo/SP
Excelente apartamento para venda ou locação no Centro de São Bernardo. São 04 dormitórios, 04 banheiros e 03 vagas, carpete de madeira, consiste em sala dois ambientes, sacada com fechamento de vidro, m quarto de casal todo planejado, suíte com banheira, box e armários, um quarto de solteiro planejado, suíte com banheira, box e armários, dois quartos de solteiro, todos planejados e não tem suítes, um lavabo entre a cozinha e sala, cozinha ampla e totalmente planejada, com fogão, exaustor e mesa com 06 cadeiras. Lavanderia tem máquina de lavar, 01 banheiro com box e um guarda despesas. Depósito privativo na garagem. Laser com piscina, salão de festas e jogos. Próximo ao Hospital Ifor, excelentes escolas, todo tipo de comércio. Fácil acesso ao Centro de SBC e Anchieta.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-173m2-venda-RS950000-id-2698520996/>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 950.000,00	173,00	R\$ 5.491,33

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:** Apartamento de **178,00 m²** à venda no mesmo conjunto por **R\$ 1.000.000,00**

Vendedor: **ATIPASS IMÓVEIS** - CRECI: **25184-J** Fone: **(11) 4339-1088**

(Código do anunciante: AT1037 | Código no Viva Real: 2495709174)

APARTAMENTO no CENTRO de São Bernardo do Campo com 178m² muito bem distribuídos, sendo 04 dormitórios sendo 01 SUÍTE COM SACADA, sala 02 ambientes AMPLA com sacada envidraçada, lavabo, 03 banheiros, COZINHA AMPLA COM ARMÁRIOS PLANEJADOS, área de serviço separada e com banheiro. 03 vagas cobertas
CONDOMÍNIO: Piscina aquecida, sala de ginástica, salão de festas e salão de jogos, serviço de portaria virtual.

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO: 300 metros do Supermercado HIROTA, 500 metros do CARREFOUR, Padarias próximas Miami e Brasileira, 400 metros da Rua Marechal Deodoro, fácil acesso as vias principais de São Bernardo do Campo.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-hollywood-sao-bernardo-do-campo-sp-57m2-id-2625570401/>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 1.000.000,00	178,00	R\$ 5.618,00

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:** Apartamento a venda com **178 m²** no mesmo condomínio por **R\$ 1.055.000,00**.

Anunciante: **NEON IMÓVEIS** - CRECI **J9088** - Telefone: **(11) 3376-7900**

(Código do anunciante: AP0558 | Código no Viva Real: 2732208727)

Apartamento Moderno com 4 Quartos no Centro de São B. do Campo.

Este elegante apartamento, situado em uma área nobre do Centro de São Bernardo do Campo, destaca-se pelo seu acabamento moderno e de alta qualidade, 4 Quartos com móveis planejados e piso em madeira, incluindo uma suíte. Um dos quartos foi transformado em um closet espaçoso, 1 Banheiro Social completo, Cozinha Ampla com móveis planejados Sala para 2 Ambientes com piso em madeira e Varanda, Lavabo e Área de Serviço, dependência de Serviço com banheiro, 3 Vagas de Garagem cobertas e determinadas, Depósito, o apartamento possui acabamentos de primeira qualidade, proporcionando um ambiente sofisticado e confortável. Portaria virtual e monitoramento contínuo, Lazer: Piscina aquecida, sala de ginástica, salão de festas e salão de jocos.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-178m2-venda-RS1055000-id-2732208727/>



V.V	m ²	C.M ²
R\$ 1.055.000,00	178,00	R\$ 6.039,32

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 – **R5:** Apartamento com **178,00 m²** à venda no mesmo conjunto por **R\$ 1.100.000,00**
Anunciante: **MD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** – CRECI: **22727-J** - fone: **(11) 4221-8777**
(Código do anunciante: 14718 | Código no Viva Real: 2645762090)

O imóvel está localizado próximo aos corredores de trólebus e ônibus, das principais ruas de comércio e serviço de São Bernardo do Campo, como: Rua Marechal Deodoro, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Rua Jurubatuba e Avenida Francisco Prestes Maia. A região também conta com os hospitais IFOR e Anchieta, colégios Bom Jesus, COC e Terra Mater.
178 m², 4 dormitórios , 1 suíte, sala grande com sacada envidraçada, lavabo, cozinha planejada e área de serviço com banheiro. 3 vagas com depósito, 2 churrasqueiras e piscina.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-178m2-venda-RS1100000-id-2645762090/>



V.V	m²	C.M²
R\$ 1.100.000,00	178,00	R\$ 6.180,00

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 foram adotados 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	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 850.000,00	171,00	R\$ 4.970,76

R2		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 950.000,00	173,00	R\$ 5.491,33

R3		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.000.000,00	178,00	R\$ 5.618,00

R4		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.055.000,00	178,00	R\$ 5.927,50

R5		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 1.100.000,00	178,00	R\$ 6.180,00

SOMATÓRIO		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 4.955.000,00	878,00	R\$ 28.187,60

MÉDIA		
VALOR	m ²	VALOR POR m ²
R\$ 991.000,00	175,60	R\$ 5.637,52

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 m² IA
R\$ 5.637,52	171,00	R\$ 964.016,00

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\$ 964.016,00 (Novecentos e sessenta e quatro mil e dezesseis reais)** 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
35	171,00 m²	R\$ 964.016,00	R\$ 5.637,52

Variação de 5% + R\$ 1.012.216,80

R\$964.016,00

Variação de 5% - R\$ 915.815,20

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

13 - Dados do Corretor

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
Endereço: Rua das Figueiras, 1.579
Bairro: Campestre
Cidade: Santo André - SP
Cepa: 09080-371
Telefone: 11 – 4432-0951
Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
E-mail: almir.aam@creci.org.br

14. 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.aam@creci.org.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.
Cadastrado Como Auxiliar de Justiça no TJSP sob o nº 23435
Curso de Especialização em Perícias em Avaliações Imobiliárias no modulo Urbano e Rural na 73º Turma no CAAVI concluído em agosto de 2006.
CNAI: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 502.42
Experiência de 20 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de Imóveis.

Fone: 11-9-6396-3313

São Bernardo do Campo, 14 de outubro de 2024.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECISP 70767F