PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2024

Foto 01 -



ENDEREÇO

Av. Marabá, 691 – Apto 21 Bloco 3 Residencial Pq. Arco Íris I – CEP 03719-020
Arco Íris – Cotia – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 15
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 21
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 21
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 22
14. PRÉ-AVALIAÇÃO 23
15. CONCLUSÃO 24
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR 26
17. ABREVIATURAS 27
18. CURRÍCULO 28
19. ANEXOS 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condomínio Residencial Pq. Arco Iris

CNPJ: 29.295.605/0001-39

1.2 - Data da referência da pesquisa: 12 de junho de 2024

1.3 - Data da vistoria: 07 de junho de 2024

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel cujo os direitos contratuais penhorados.

1.6 - Categoria do IA: Apartamento residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 8 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **123.624** junto ao Registro de Imóveis de Cotia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possível conhecer o imóvel avaliando, juntamente com o Sr. Alexandre que é parte requerida no processo.

4.2 - O imóvel avaliando caracteriza-se como apartamento residencial localizado no pavimento inferior 1 da torre 3, com sala de estar, cozinha, área de serviços, hall de circulação, banheiro e dois dormitórios totalizando 50,22 m² de área privativa.

4.3 - Embora o imóvel tenha poucos anos de vida, foram observados alguns vícios de construção, em relação ao piso, este que soltou várias placas na área da sala, foram relatados por outros moradores que o problema ocorre em outros imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliado está localizado em condomínio de edifício denominado "Parque Arco-Íris I", que é composto por 7 torres com 224 apartamentos. O empreendimento conta com vagas descobertas de uso indeterminado, possui quadra e salão de festas, portaria fechada com porteiro para controle de visitantes e torre de armazenamento de água potável.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O imóvel está localizado em zona periférica do município, em rua com forte declive, servida pelos seguintes melhoramentos: asfalto, iluminação pública, escola, posto de saúde, transporte coletivo, coleta de lixo e comércio local.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 23163.43.38.0001.00.000

O IPTU atualmente encontra-se em nome do Fundo de Arrendamento Residencial FAR como área maior, sendo repassado aos compromissários mediante rateio.

PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

2ª Via.
Login: WEB

Inscrição:	23163.43.38.0001.00.000	**Recibo:** 2024-IPTU-88988	**Data de Emissão:** 12/06/2024
Contribuinte:	FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR		
End. Imóvel:	AVENIDA MA**** Nº 691 BAIRRO DA GRAÇA LOTE AREA C II QUADRA GL CEP 06***-020 COTIA SP		
Loteamento:	COND.PARQUE ARCO IRIS II	**Bairro:** BAIRRO DA GRAÇA	**Condominio:**
End. Entrega:	MA**** nº 691 JD ARCO IRS I JARDIM ARCO-ÍRIS CEP 06***-020 COTIA SP		

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	216,00	1,00	0,00	11.622,06	8.465,53	09-APARTAMENTO FRENTE	2-RESIDENCIA - APTO.

Vlr Venal do Terr. (R$)	Vlr Venal Prédio (R$)	Vlr Venal Imov/Trib. (R$)	Vlr M Terreno (R$)	Vlr Anual a Pagar (R$)	Vlr. Venal do Exces. (R$)	Vlr M. Constr(R$)
930.996,02	6.133.799,40	7.064.795,42	107,28	74.886,83	0,00	724,56

Imposto Territorial (R$)	Imposto Predial (R$)	Imposto de Excesso (R$)	Imposto Incêndio (R$)	Nr. Parc.	Vlr por Parc. (R$)
0,00	74.886,83	0,00	0,00	12	6.240,57

1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2024;
3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -



Foto 05 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



Foto 07 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -

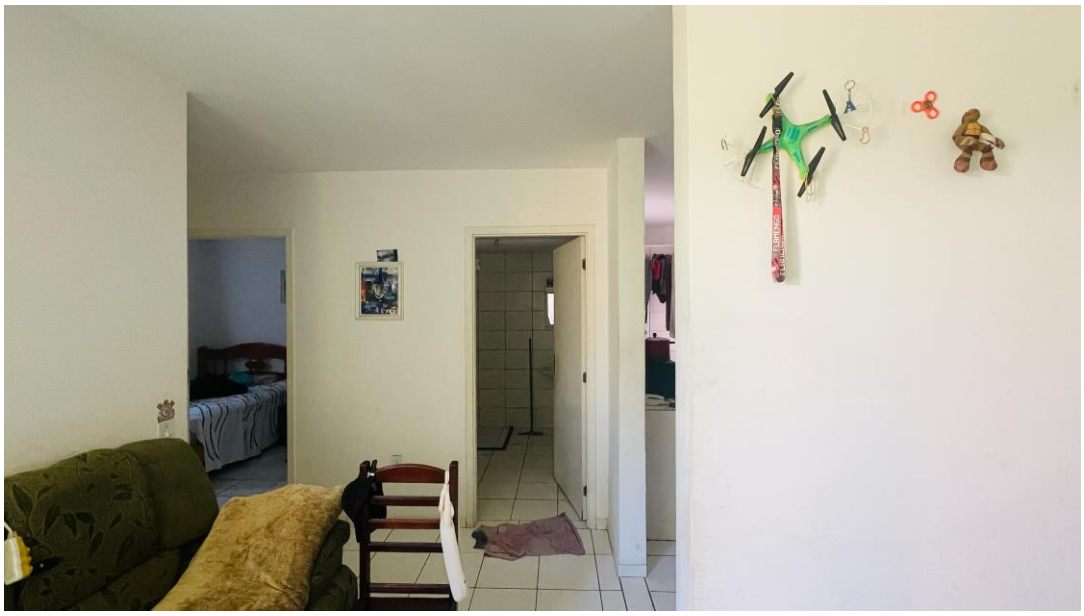


Foto 09 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

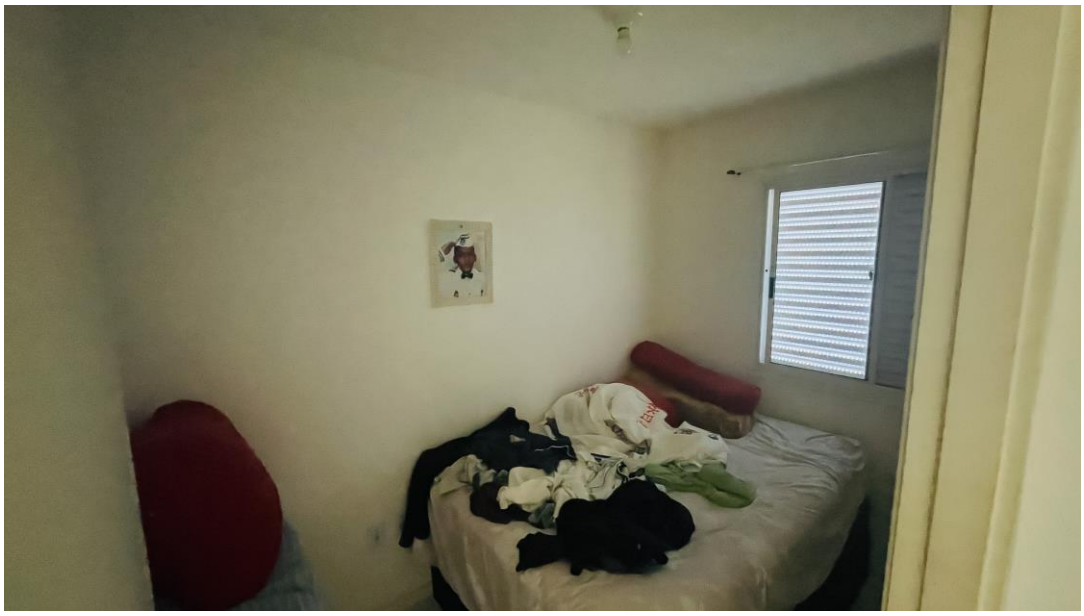
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



Foto 11 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -

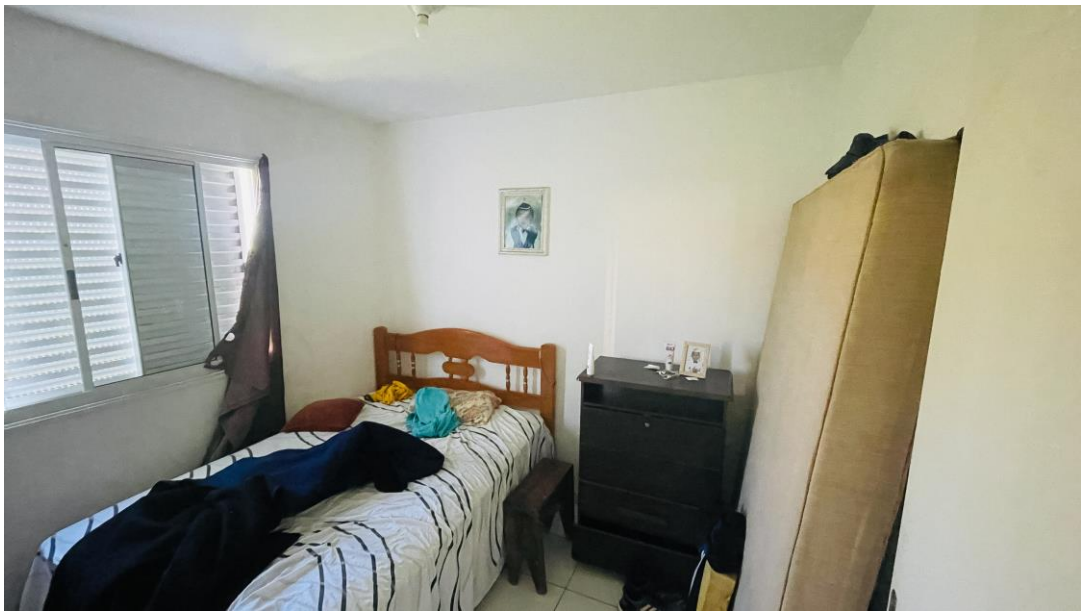


Foto 13 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 -

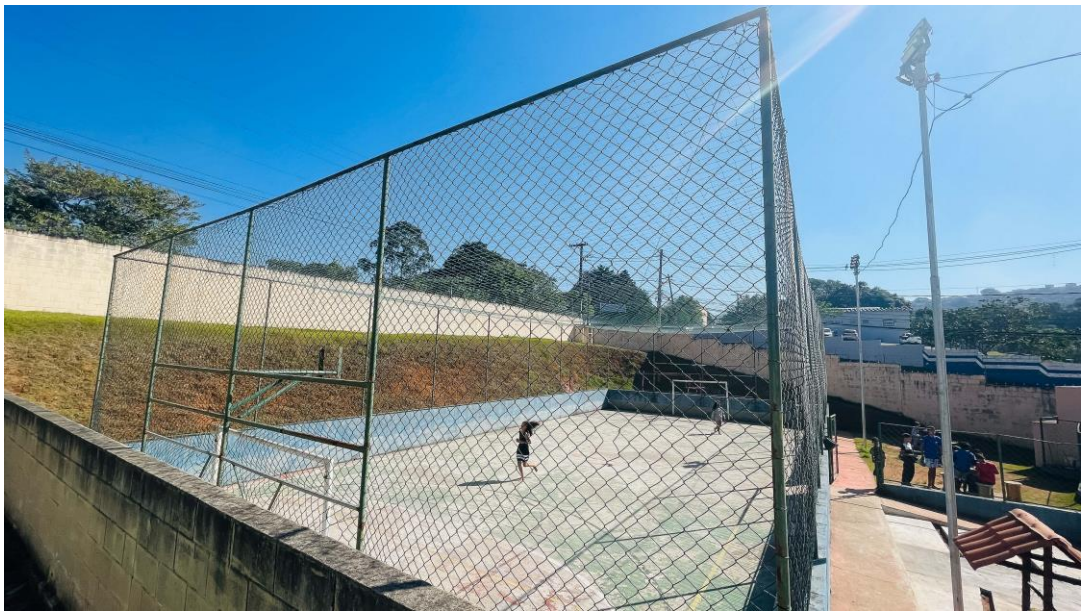


Foto 17 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Maria do Carmo Imóveis (www.mariadocarmoimoveis.com.br/imovel/apartamento-cotia-2-quartos-50-m/AP0903-IMC?from=sale)

R_1 – Valor R$ 170.000,00 – com 50.00 m². Custo por m² R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Cadu Imóveis (www.caduimob.com/imovel/apartamento-cotia-2-quartos-50-m/AP1359-CBDE?from=sale)

R_2 – Valor R$ 170.000,00 – com 50.00 m². Custo por m² R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Abiatar Imóveis (www.abiatarimoveis.com.br/comprar/sp/cotia/jardim-arco-iris/apartamento/2799)

R_3 – Valor R$ 130.000,00 – com 47.00 m². Custo por m² R$ 2.765,96 (dois mil e setecentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Pitale Imóveis (www.pitale.com.br/imovel/apartamento-cotia-2-quartos-50-m/AP6205-PRKF?from=sale)

R_4 – Valor R$ 143.000,00 – com 50.00 m². Custo por m² R$ 2.860,00 (dois mil e oitocentos e sessenta reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Pitale Imóveis (www.pitale.com.br/imovel/apartamento-cotia-2-quartos-50-m/AP5564-PRKF?from=sale)

R_5 – Valor R$ 170.000,00 – com 50.00 m². Custo por m² R$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais)



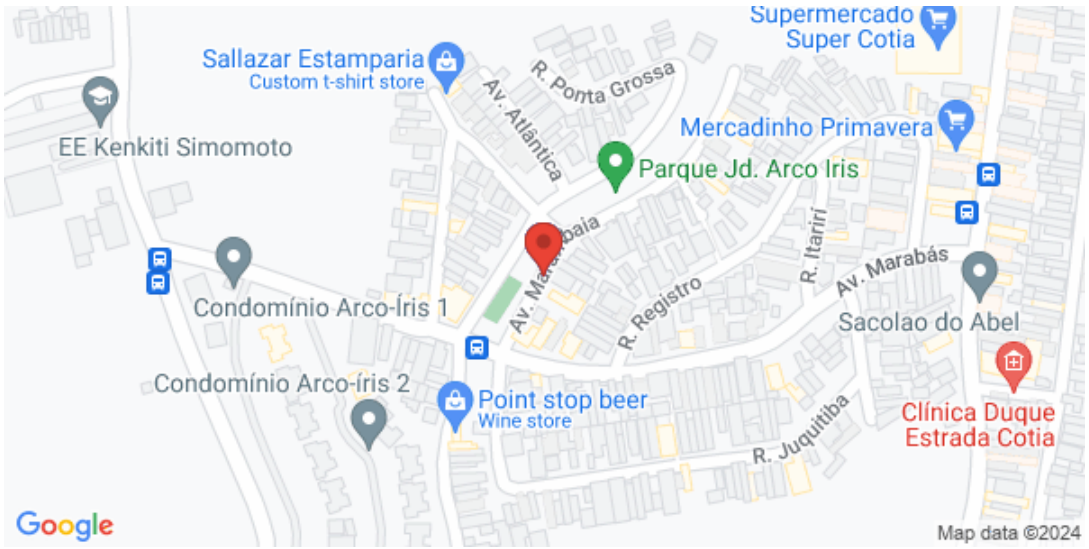
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Ss Imóveis (www.sandrosantanaimoveis.com.br/imovel/apartamento-cotia-2-quartos-54-m/AP0007-SSAH?from=sale)

R_6 – Valor R$ 130.000,00 – com 54.00 m². Custo por m² R$ 2.407,41 (dois mil e quatrocentos e sete reais e quarenta e um centavos)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - 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.

11.2 - 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.

11.3 - 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.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - 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.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 170.000,00	50,00	3.400,00
2	R$ 170.000,00	50,00	3.400,00
3	R$ 130.000,00	47,00	2.765,96
4	R$ 143.000,00	50,00	2.860,00
5	R$ 170.000,00	50,00	3.400,00
6	R$ 130.000,00	54,00	2.407,41
Média Preço m²			3.038,89

VM = R$ 3.038,89

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA

14.2 - (Soma do valor do m² ÷ número de referências) = VM (Valor médio) do metro quadrado dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 3.038,89	50.22 m²	R$ 152.613,06

14.3 - De acordo com o entendimento do 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 pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Av. Marabá, 691 - Apto 21 Bloco 3 Residencial Pq. Arco Íris I, Município de Cotia – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 3.038,89	50,22	**R$ 152.613,06**

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R$ 152.613,06 (Cento e cinquenta e dois mil, seiscentos e treze reais e seis centavos).**

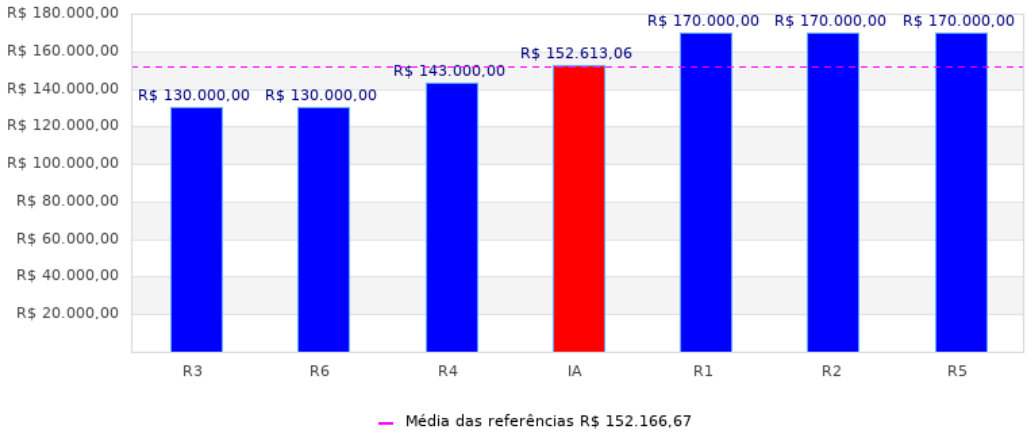
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, juntamente do fator depreciativo mencionado no item 4.3, deve-se prever uma possível variação de até **15%** no valor acima expresso (-15% a +15%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

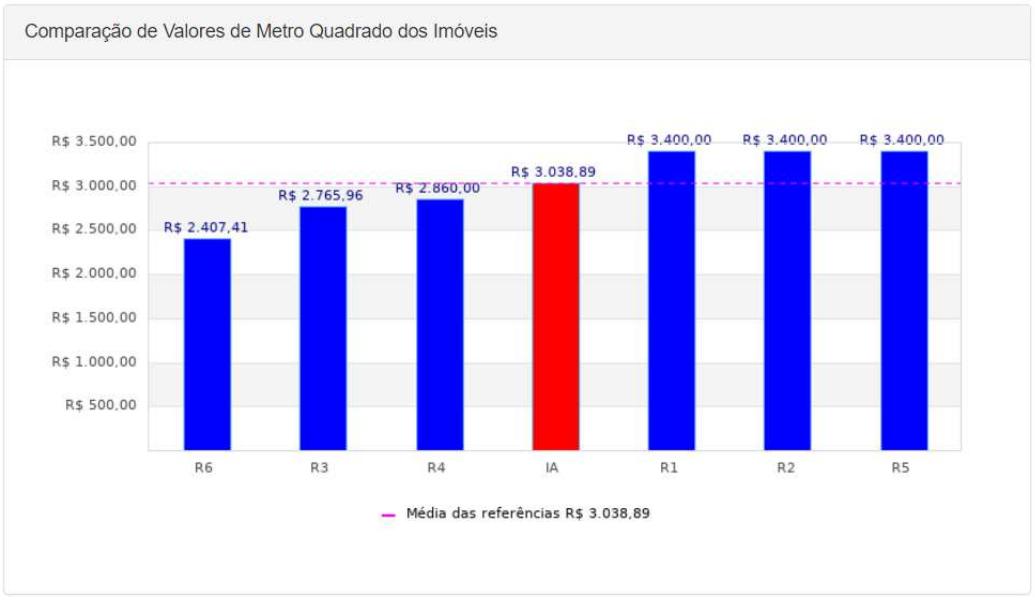
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

16. ASSINATURA/ QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 12 de junho de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150.888

CNAI 21.866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.

19. ANEXOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 38

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE COTIA - SP
Bel. Claudio Avelino dos Santos
Oficial Interino

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-123.624-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7
Cotia, 22 de março de 2016

IMÓVEL: **APARTAMENTO FINAL Nº "1"** (tipo 01), localizado no **pavimento inferior-1**, da **TORRE "III"** do Condomínio **"RESIDENCIAL PARQUE ARCO ÍRIS I"**, situado na **Avenida Marabá, nº 691**, esquina com a Estrada Velha da Olaria, no lugar denominado Jardim Panorama, neste Município e Comarca de Cotia-SP, contem a seguinte composição e descrição: sala de estar / jantar, cozinha, área de serviço, hall de circulação, banheiro e 02 (dois) dormitórios e possui a área privativa (principal) de **50,2200 m2**; uma área de uso comum de **54,3838 m2**; perfazendo uma área real total de **104,6038 m²**; com a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de **0,447096%**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.33.50.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.02/M-123.548, de 22/03/2016 deste Registro. -

PROPRIETÁRIO: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50.

O OFICIAL SUBSTITUTO — BEL. EDSON SCHUMISKI.
D.R$2,20 (25% - art. 6º Lei 13.290/2008) Prot. 252.502 – W.X.R.

Prenotado sob nº 300.189 em 25/07/2019
R.01 em 06 de agosto de 2019. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 16 de junho de 2016, em Cotia-SP, o proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula à **ALEXANDRE DE JESUS**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, RG nº 335803271-SSP/SP, CPF/MF nº 263.788.678-10, residente e domiciliado na Avenida Marabá, nº 691, Pav Inf 1 Torre III Un 1, Jardim Panorama, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R$ 96.000,00, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado _____ Rogério Scaccio de Oliveira.
(Título digitado por Bel. José Flávio dos Santos Pereira)
D.R$ 178,29 (item 14.2 da tabela de emolumentos)
Selo digital: 1199173210000000008210019G

Prenotado sob nº 300.189 em 25/07/2019
R.02 em 06 de agosto de 2019. -

continua no verso Página 1 de 3.

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS, protocolado em 12/06/2024 às 16:41 , sob o número WCOA24700693100
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003243-83.2020.8.26.0152 e código wosOk1mw.