

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

SOLICITANTE

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS.

PARECER TÉCNICO – VALOR VENDA.

Processo: 1016568-18.2015.8.26.0562/01.

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2018



Foto 01 - sala



ENDEREÇO

**Rua Liberdade nº 160 – apto. 33 – CEP 11025-030
Boqueirão – Santos – SP**

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

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.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	22
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	22
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	23
14. ENCERRAMENTO	24
15. CONCLUSÃO	25
16. ANEXOS.....	28
17. ABREVIATURAS	29
18. CURRÍCULO	29

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: n.º 12197

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: 9ª Vara Cível da Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

1.2 - Data da referência da pesquisa: 11 de julho de 2018

1.3 - Data da vistoria: 20 de junho de 2018

1.4 - Finalidade: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1.5 - Objetivo: PARECER VALOR VENDA.

1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 141204 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 12197 possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes 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 XX, 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.

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

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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 pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 141204, 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 nº 44.841, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Vistoria "in loco", acompanhada pela Srs. FRANCISCA DAS CHAGAS DE MELO (moradora do imóvel objeto do presente parecer).

4.2 - Trata-se de imóvel residencial, constituído pelo apartamento nº 33 localizado no 3º andar do EDIFÍCIO LIBERDADE, situado na Rua Liberdade nº 160, no perímetro urbano do distrito, município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Santos-SP; confronta pela frente com o hall social, por onde tem sua entrada, hall de serviço, escadarias e apartamento nº 32, pela esquerda com a área de recuo lateral esquerda, pelo lado direito com o apartamento nº 34 e pelos fundos com a área de recuo dos fundos, com a área útil de 66,02m², área comum de 37,76m², num total de 103,78m², correspondendo-lhe uma percentagem de 3,1935% nas coisas de uso e propriedade comuns. Referido imóvel encontra-se inteiramente descrito e caracterizado na matrícula nº 44.841 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos-SP.

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



4.3 - O imóvel objeto do presente é composto de SALA, COZINHA, LAVANDERIA, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA, DOIS QUARTOS, UM BANHEIRO SOCIAL. Em vistoria, verificou-se que o estado de conservação do imóvel necessita de importantes REPAROS e reformas de recuperação; não sendo de competência deste PERITO a verificação da parte estrutural do imóvel neste objetivado.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel objeto do presente parecer, localiza-se em bairro com toda estrutura urbana, tais como pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, rede de águas pluviais, rede de telefonia, tv a cabo, iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo.

5.2 - Possuindo ainda na região comércio variado, supermercados, farmácias, etc..

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região onde localiza-se o imóvel caracteriza-se como sendo área que agrega imóveis residenciais e comerciais, incentivando maior adensamento mediante operações que envolvam permuta de potencial construtivo e adicional oneroso de coeficiente de aproveitamento. Localizado em excelente bairro do município de Santos-SP, com acessibilidade de fácil locomoção e boa procura/comercialização imobiliária.

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

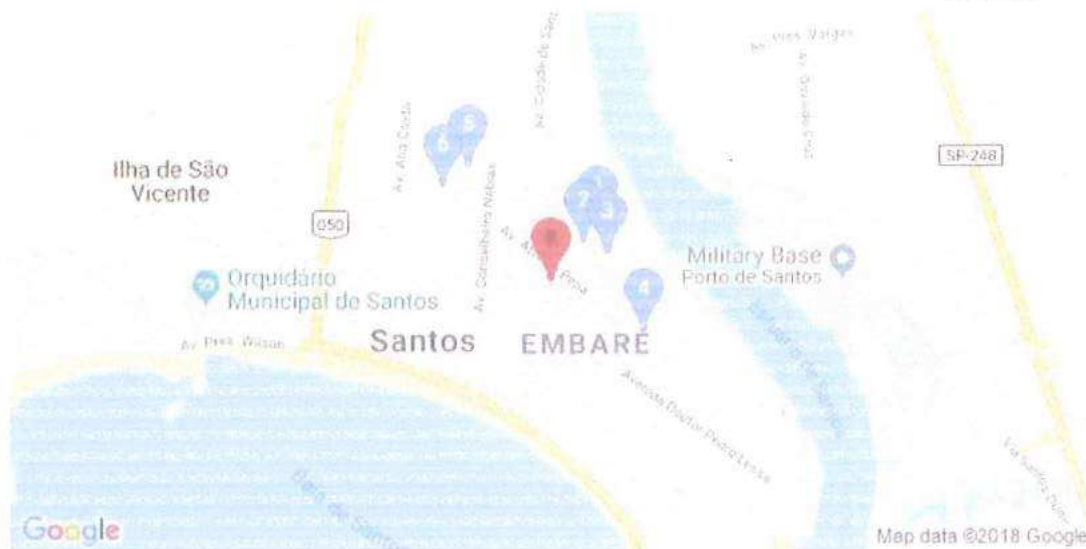
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 67.010.007.011
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.299,71
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 37.371,07
- 8.5 - Valor venal da construção (103,78 m²) R\$ 155.209,45
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 192.580,52

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12197

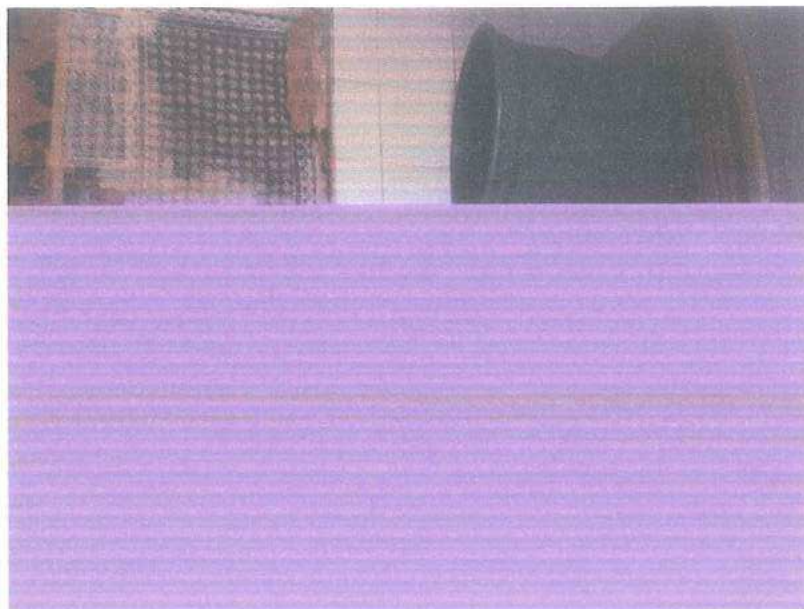
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - sala



Foto 03 - área de serviço 1



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

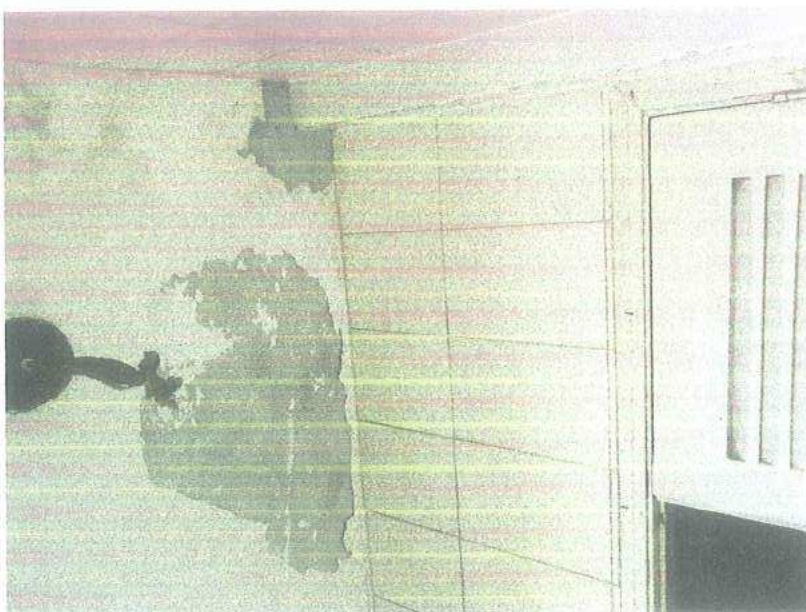
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - área de serviço 2



Foto 05 - área de serviço 3



Paulo Rogério Andrade Noronha

CRECI/SP: 141204

CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



Foto 06 - banheiro social



Foto 07 - cozinha



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - garagem



Foto 09 - hall - corredor externo



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - hall de entrada do condomínio



Foto 11 - hall interno



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - quarto de casal



Foto 13 - quarto de solteiro



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

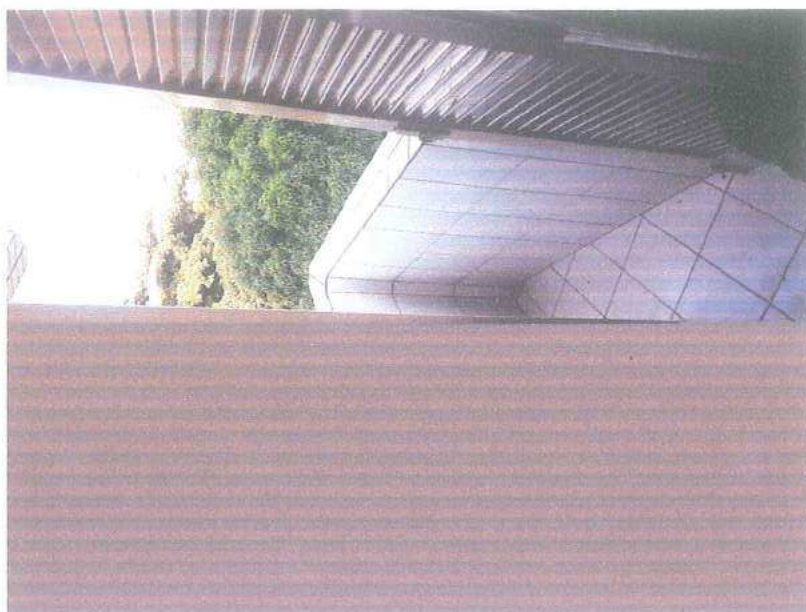
PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - sacada - quarto de casal



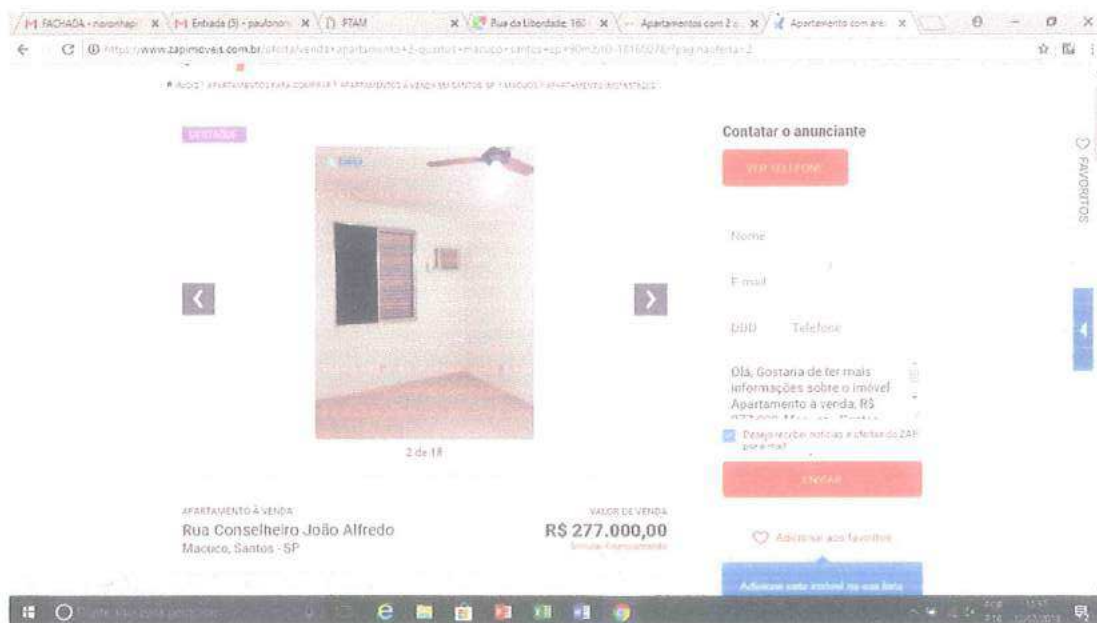
Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: SITE ZAP IMÓVEIS (Rua Cons. João Alfredo)



R₁ – Valor R\$ 277.000,00 – Descrição
 Localizado no Macuco, em uma região tranquila, próximo a diversos comércios como supermercados, padarias, farmácias, banco 24 horas, feira livre e vias de acesso. O imóvel possui sala, dois dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e uma vaga na garagem. O que acha de fazer uma visita sem compromisso? E não deixe dar um Google na gente, no nosso site temos diversas opções de imóveis usados, novos e lançamentos. com 90.00 m². Custo por m² R\$ 3.077,78 (três mil e setenta e sete reais e setenta e oito centavos)

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



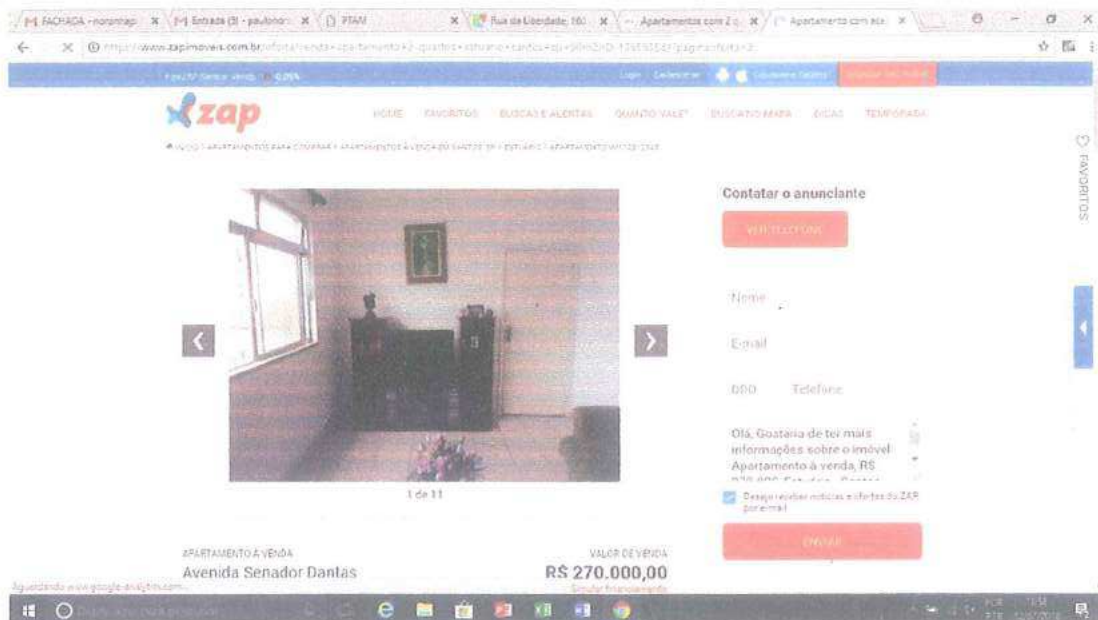
Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

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: SITE ZAP IMÓVEIS (AVENIDA SENADOR DANTAS)



R₂ – Valor R\$ 270.000,00 – Ótimo apartamento no Estuário em Santos, 94,73m², 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga demarcadas!! Condomínio: R\$ 320,00 IPTU: R\$ 90,00 Valor do imóvel: R\$ 270 mil com 100.00 m². Custo por m² R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)



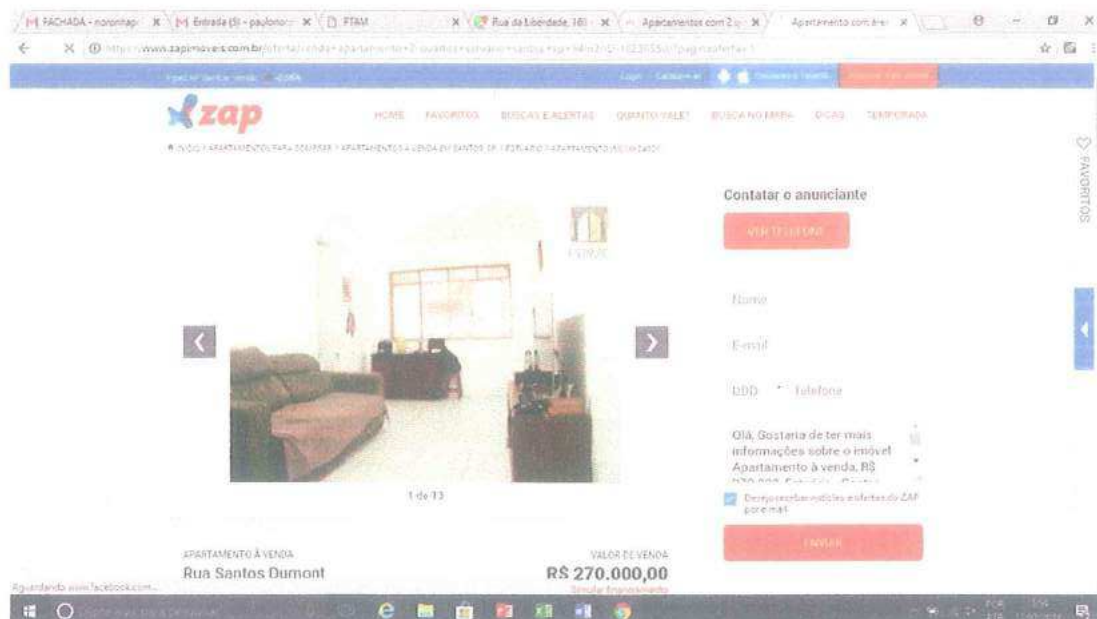
Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
 CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

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: SITE ZAP IMÓVEIS (Rua Santos Dumont)



R₃ – Valor R\$ 270.000,00 – Apartamento térreo em Santos no bairro Estuário. Localizado próximo da Avenida Afonso Pena, este apartamento possui sala 2 ambientes, 2 dormitórios sendo que um deles possui 2 janelas, banheiro social, cozinha, área de serviço e vaga de garagem insuficiente porém como nem todos possuem automóvel sempre tem vaga disponível. com 94.00 m². Custo por m² R\$ 2.872,34 (dois mil oitocentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos)

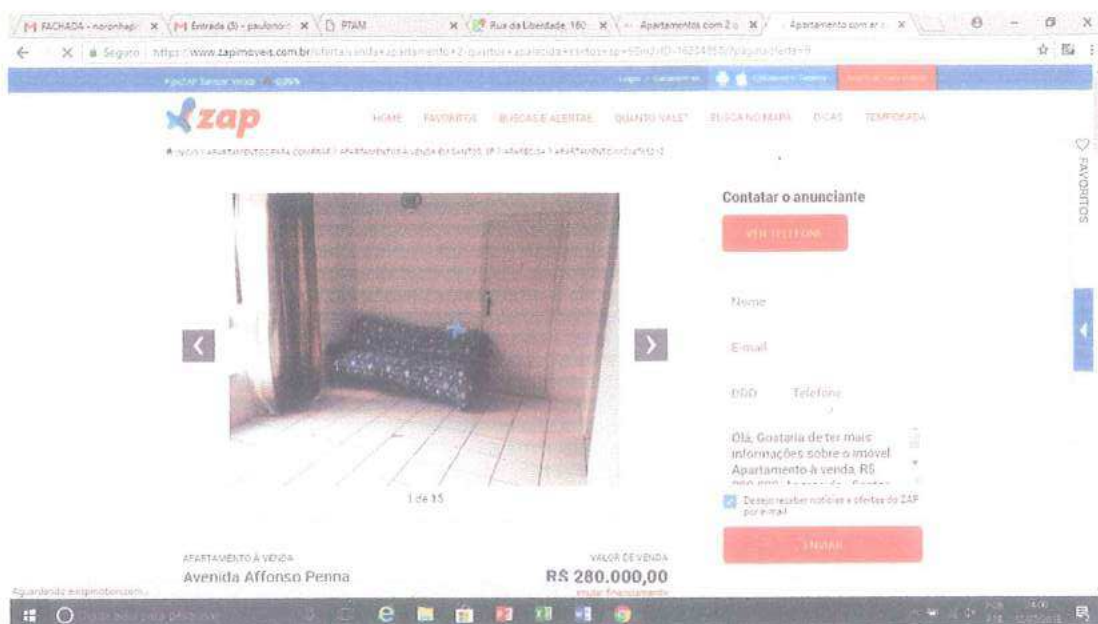


Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
 CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

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: SITE ZAP IMÓVEIS (Avenida Affonso Pena)



R4 – Valor R\$ 280.000,00 – MUITO BARATO PARA REFORMA Apartamento a venda no bairro Aparecida, com 2 dorms , banheiro social, cozinha arejada acoplada com a área de serviço. 1 vaga coletiva suficiente.

Características

Andares: 3 |

Características do Imóvel: Ar Condicionado, Área de Serviço, Armário de Cozinha, Interfone

Características das Áreas Comuns: Água, Energia Elétrica, Esgoto com 98.00 m². Custo por m² R\$ 2.857,14 (dois mil oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos)

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12107

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



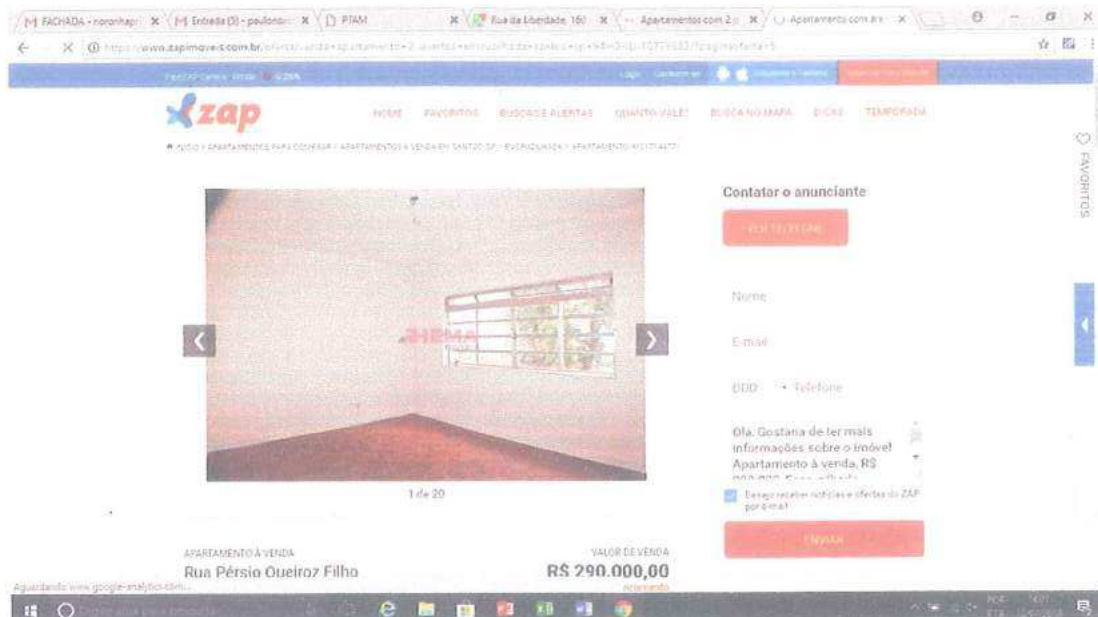
Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
 CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

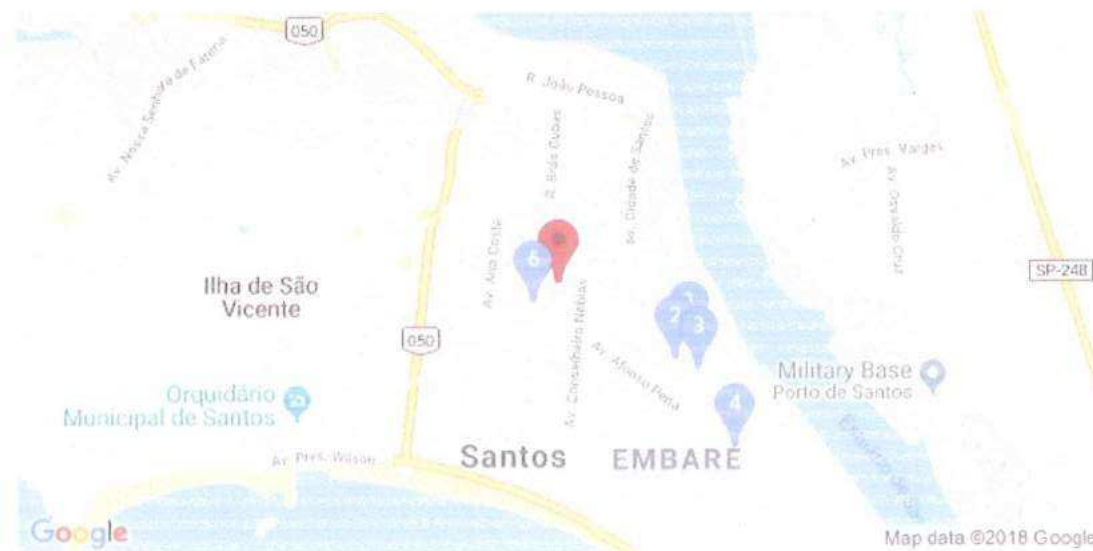
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

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: SITE ZAP IMÓVEIS (Rua Pérsio de Queiroz Filho)



R5 – Valor R\$ 290.000,00 – Descrição
 Apartamento em Santos no bairro Encruzilhada. São 90m2 de área construída. 2 dormitórios, 1 sala ampla, cozinha, banheiro social, area de serviço e banheiro de serviço. 1 dormitório de empregada já revertido , banheiro de serviço. Este 3º dormitório pode ser usado como office ou sala de TV. Prédio de 3 andares e o apartamento fica no 1º andar. com 110.00 m². Custo por m² R\$ 2.636,36 (dois mil seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos)



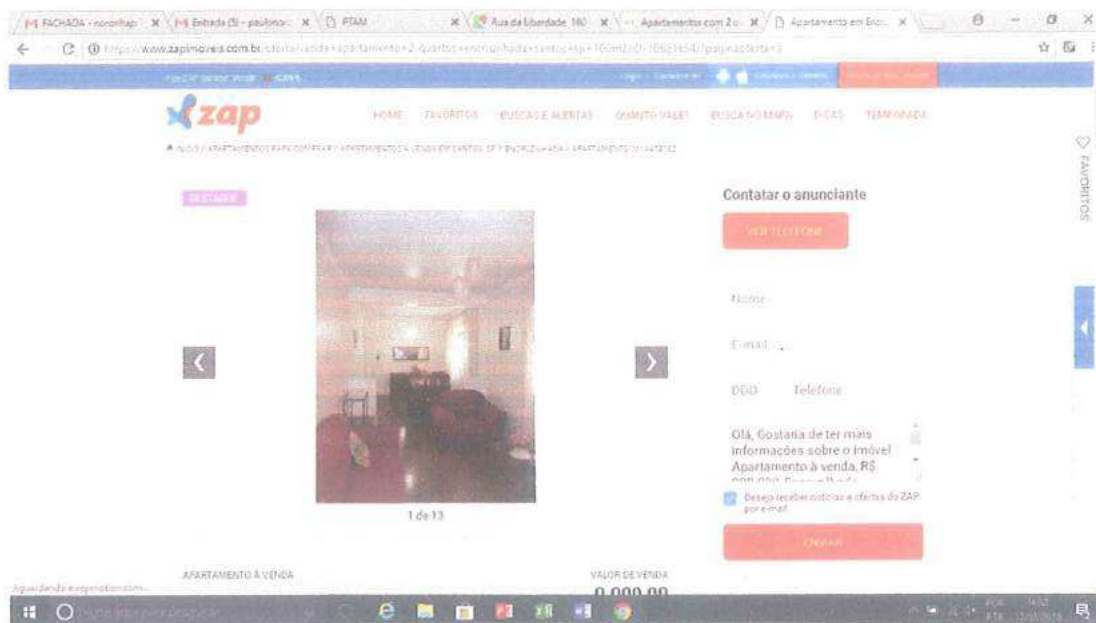
Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/CÓFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
 CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

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: SITE ZAP IMÓVEIS (Rua Dr. Cunha Moreira)



R6 – Valor R\$ 290.000,00 – Descrição
 IMÓVEL A VENDA COM 02 QUARTOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO. COM 03 ANDARES, GARAGEM COLETIVA. CASO HAJA INTERESSE NA VISITA DO IMÓVEL. com 100.00 m². Custo por m² R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais)



Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP 141204
 CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
 CRECI/SP: 141.204 // CNAI: 12197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



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.

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011


13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	VALOR	METRAGEM - m ²	VALOR m ²
1	R\$ 277.000,00	90,00	R\$ 3.077,78
2	R\$ 270.000,00	100,00	R\$ 2.700,00
3	R\$ 270.000,00	94,00	R\$ 2.872,34
4	R\$ 280.000,00	98,00	R\$ 2.857,14
5	R\$ 290.000,00	110,00	R\$ 2.636,36
6	R\$ 290.000,00	100,00	R\$ 2.900,00
SOMA	R\$ 1.677.000,00	592,00	R\$ 17.043,62
MÉDIA	R\$ 279.500,00	98,67	R\$ 2.840,60

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: n° 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - Soma R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - R6 = V.G.V/L ÷ 6 = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO m2	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.832,77	103.78 m ²	R\$ 293.984,90

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Liberdade nº 160 - apto. 33, Município de Santos – SP,

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: nº 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.832,77	103,78	R\$ 293.984,90

15.1 - Conclui-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, localizado na Rua Liberdade nº 160 - apto. 33, Município de Santos-SP, e, com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluo que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológico no atual estado de conservação do IMÓVEL nele contida é de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) e o máximo de R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais). Utilizando da mesma pesquisa supra citada e seus respectivos métodos, concluo que o VALOR DE MERCADO objetivado neste parecer técnico referente ao imóvel é R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), ressaltando que no ESTADO DE CONSERVAÇÃO atual do imóvel, há a necessidade de reparos/reformas URGENTES nele existentes. O presente PTAM revela o valor aproximado do imóvel no presente, não considerando fatores futuros ou externos que possam modificar o que aqui foi exposto.

Paulo Rogério Andrade Noronha
 CRECI/SP: 141204
 CNAI/COFECI: n.º 12197

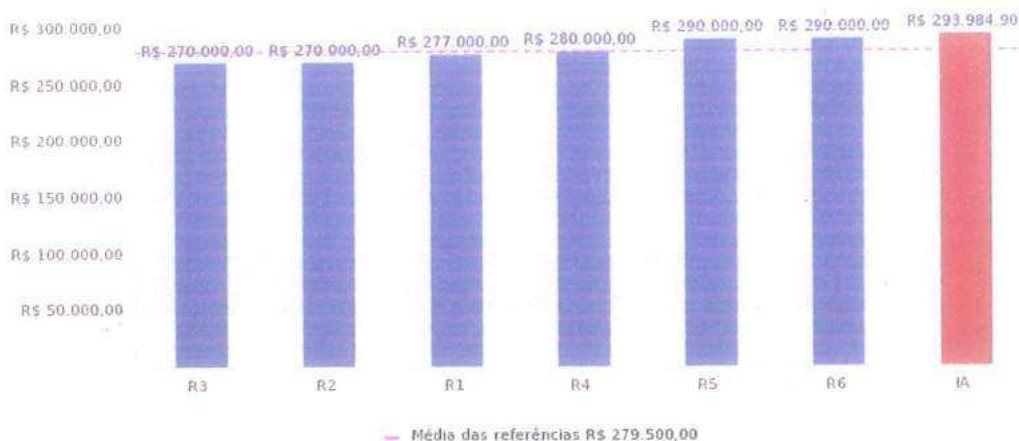
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2018 às 14:26, sob o número WSTS18702298171. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016568-18.2015.8.26.0562 e código 24321CB.

15.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Santos, 11 de julho de 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

PERITO AVALIADOR: PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA

CRECI/SP nº 141.204

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



16. ANEXOS

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

PAULO ROGÉRIO ANDRADE NORONHA
CRECI/SP: 141 204 // CNAI: 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO

18.1 - PAULO ROGERIO ANDRADE NORONHA

CRECISP 141204

CNAI 12197

Dados Pessoais

CPF: 131.812.588-06

Endereço: Rua Antônio Ribeirão

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n° 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: José Menino

Cidade: Santos

Estado: SP

Telefone 1: (11) 99457-1182

Telefone 2: (13) 98855-7695

E-mail: paulonoronha@creci.org.br

Formação

FORMAÇÃO:

TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INED)

AVALIADOR IMOBILIÁRIO (INED)

PERITO EM AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (INED)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO MATERIAL E PROCESSUAL
(FMU)

CERTIFICAÇÃO EM DIREITO CIVIL BRASILEIRO (FGV)

TÉCNICO EM PROCESSAMENTO DE DADOS (ITÁ)

Experiência

Trabalhei em TABELIONATOS de NOTAS e SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS durante vinte e quatro anos, exercendo inicialmente a função de auxiliar e posteriormente a de escrevente.

No mês de abril/2014, após o desligamento com o Oitavo Tabelionato de Notas desta Capital (Tabelião – Dr. DOUGLAS EDUARDO DUALIBI), comecei a exercer a função de consultor imobiliário e avaliador imobiliário autônomo.

Presto serviços, atualmente, como PERITO JUDICIAL junto às 8ª e 9ª Vara Cível da Comarca de Santos-SP.

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: nº 12197

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Conhecimento sobre a legislação imobiliária, tanto pela experiência profissional adquirida ao longo dos anos, bem como pelos estudos na área imobiliária.

Iniciei o exercício da função de consultor e avaliador na elaboração de avaliação de imóveis residenciais, comerciais, áreas para incorporação, galpões, áreas rurais, podendo atuar em qualquer região do território Nacional.

Há a possibilidade, ainda, de providenciar a elaboração do PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, conforme a determinação da ABNT – NBR 14653 e LEI 6.530/78, para fins judiciais e particulares.

Elaboro, também, outros tipos de laudos, tais como: Avaliação de Imóveis Industriais, Glebas e Terrenos, Operação Comercial com Exigências de Garantias Reais; Consórcios de Imóveis com Alienação Fiduciária ou Hipotecária; compra ou venda de imóveis de qualquer natureza; atualização do valor de mercado dos Ativos de uma empresa; renovação de aluguel.

Ainda, elaboração de laudos técnicos para ações judiciais decorrentes de valores de bens imóveis; dissolução societária e realidade do patrimônio líquido de empresas e pessoais físicas (BENS IMÓVEIS), leilões imobiliários, desapropriações imóveis, reintegração de posse, dentre outros de natureza IMOBILIÁRIA.

Desta forma, agradeço desde já a oportunidade e fico a inteira disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Informações Complementares

REFERÊNCIAS:

Dr. OSCAR FERREIRA NETO

Dr. LEONARDO PEREIRA TERUYA

Dr. ADEL ALI MAHMOUD

Paulo Rogério Andrade Noronha
CRECI/SP: 141204
CNAI/COFECI: n.º 12197