

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando:	Rua Francisco Cantelli, 732 – Jardim Morada do Sol – Indaiatuba / SP – CEP 13348-393
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor mercadológico de venda
Interessados:	MARIA DE FÁTIMA DE SOUZA
Avaliador:	NATANAEL FIRME DE MOURA CRECISP 242913F



Vista da rua para frente do Imóvel Avaliando



Frente do Imóvel Avaliando



Frente do Imóvel Avaliando de outro angulo.

Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	3
1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE	4
3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	4
4. DA COMPETÊNCIA	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	5
6. ABREVIATURAS	5
7. IMÓVEL AVALIANDO	6
8. VISTORIA	6
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
11. CONFRONTAÇÕES	13
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	14
13. METODOLOGIA UTILIZADA	15
14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	15
14.1. R1 – IMÓVEL REFERENCIAL 1	16
14.2. R2 – IMÓVEL REFERENCIAL 2	17
14.3. R3 – IMÓVEL REFERENCIAL 3	18
15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	19
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E RS	21
17. NOTAS	23
18. CONCLUSÃO	23
19. ANEXOS	25
19.1. CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTE PARECER	25
19.2. TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS	25
19.3. TABELA DE ESTADOS DE CONSERVAÇÃO	27
19.4. TABELA DE ROSS-HEIDECKE	28
19.5. FOLHA DE ROSTO DO IMPOSTO PREDIAL DO IMÓVEL	29

1. SOLICITANTE

Maria de Fátima de Souza, portadora do CPF nº 053.527.588-93 e do RG nº 16.262.489-X e ou herdeiros e proprietários do imóvel à Rua Francisco Cantelli, 732 – Jardim Morada do Sol – Indaiatuba / SP – CEP 13348-393.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do IMÓVEL situado à **Rua Francisco Cantelli, 732 – Jardim Morada do Sol – Indaiatuba/ SP – CEP 13348-393**, de propriedade dos **herdeiros Maria de Fátima de Souza, José Edgard de Souza, e outros**, do imóvel descrito nos termos da **Inscrição Cadastral IPTU nº 04.22.16.11.22.000**, devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP.

3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - NFM 056/2025

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei nº 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu Artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - O documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o Artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR nº 14.653 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.

A NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14.653-3 e NBR 14.653-4.

6. Abreviaturas Utilizadas

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas

Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São

PauloDTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial, Territorial e Urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média geral

MT – Metr

MTS – Metros

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação MercadológicaR – Referenciais

R.F.D - Resultado do fator de depreciação.TG -Total Geral
V.G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação
V.L - Valor da locação
V.M - Valor médio
V.V - Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM NFM – 056/2025, de propriedade dos **Herdeiros: Maria de Fátima de Souza, portadora do CPF nº 053.527.588-93 e do RG nº 16.262.489-X e ou herdeiros e proprietários do imóvel à Rua Francisco Cantelli, 732 – Jardim Morada do Sol – Indaiatuba / SP – CEP 13348-393.**

Para melhor se esclarecer a localização deste lote com edícula, encontra-se a Matrícula do Registro *do OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP como Contribuinte Municipal nº 04.22.16.11.22.000, Indaiatuba/SP.*

Neste lote veio a ser construído uma edícula, ficando na frente todo lote vazio quem olha da Rua Francisco Cantelli nº 732, no dito terreno deste imóvel tem a construção de uma edícula que contém Um Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro e uma Área de Serviço com Tanque, área total edificada é de 36,00 m² e a área livre de terreno 214 m² Este lote com está edícula fica no meio do quarteirão.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por fora e por dentro no dia 14 de Janeiro de 2025, em companhia da **Sra Maria de Fátima de Souza**, no período da tarde sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, e as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno		Sobre a Edificação	
Frente	10,00 m	Posição na divisa do lado direito	mesmo nível
Orientação cardeal	Norte	Quantidade 3 comodos no lote	01
Extensão	25,00 m	Quantidade de andares	00
Topologia	Plano	Quantidade de unidades	01
Posição	No meio do quarteirão	Quantidade de subsolos	00
		Idade	45 anos
		Idade aparente	40 anos
		Aspecto geral	Baixo padrão
		Revestimento da fachada	Reboque simples
		Esquadria porta	Vidro e Madeira
		Esquadria janelas	Ferro / Alumínio
		Quantidade de elevadores sociais	Não tem
		Quantidade de elevadores de serviço	Não tem
		Entrada social de pedestre	01
		Entrada de serviço	01
		Entrada de veículo	01
		Entrada de visitante	01
		Entrada veicular de serviço	01 carro pequeno
		Portaria	Não tem
		Interfone	Não tem
		Piscina	Não tem
		Salão de festas	Não tem
		Sala de jogos	Não tem
		Cinema	Não tem
		Quadra	Não tem
		Sauna úmida	Não tem
		Sauna seca	Não tem
		Jardim	Não tem
		Churrasqueira	Não tem
		Sala de Internet	Não tem
		Sala de reunião/cursos	Não tem
		Auditória	Não tem
		Pista de cooper	Não tem
		Bicicletário	Não tem
		Adegada	Não tem
		Hidrômetro individual	Não tem

O imóvel em avaliação precisa de uma reforma geral paredes com infiltração, precisa ser restaurado o reboco das paredes internas e externa e pintura em geral interna e externa, a energia elétrica em péssimas condições a fiação.

Lage da cozinha, e banheiro com infiltração de água, todas as portas em mal e perfuradas por cupins todas em péssimo estado de conservação e janelas de modelos diferentes que depreciam os imóveis sem uniformidade.

Pisos antigos. Esta edícula perde muito por falta de conservação valorização depreciada e o terreno tem o nivelamento no nível da rua sendo plaino, terreno com gramas altas cabe uns 8 carros no local, lote em local alto fora de enchente, boa localização com comércio próximos.

Orientação geral de toda a edícula	Norte
------------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Entrada Garagem	Não tem	Não tem	Não tem	Não tem	Não tem
01 Sala	Janelas de Madeira e vidro	Piso Frio	Alvenaria Reboco e Pintura	Reboco Pintura em estado	Acabamento Reboco e Pintura
01 Dormitório	Janelas de ferro e vidro	Piso Frio Antigo	Alvenaria Reboco e Pintura	Reboco Pintura em mal estado	Acabamento Reboco Pintura em mal estado
01 Cozinha	Janelas de Madeira e vidro	Piso Frio	Alvenaria Reboco e mal Pintura	Reboco Pintura em mal estado	Acabamento Reboco e Pintura Danificado por chuva
01 Banheiro	Cerâmico	Piso Frio	Alvenaria	Azulejo até o Teto	Acabamento Reboco e Pintura
01 Lavanderia no Corredor	Paredes de Alvenaria e Acabamento reboco	Piso Frio	Alvenaria	Acabamento Pintura	Acabamento Reboco e Pintura

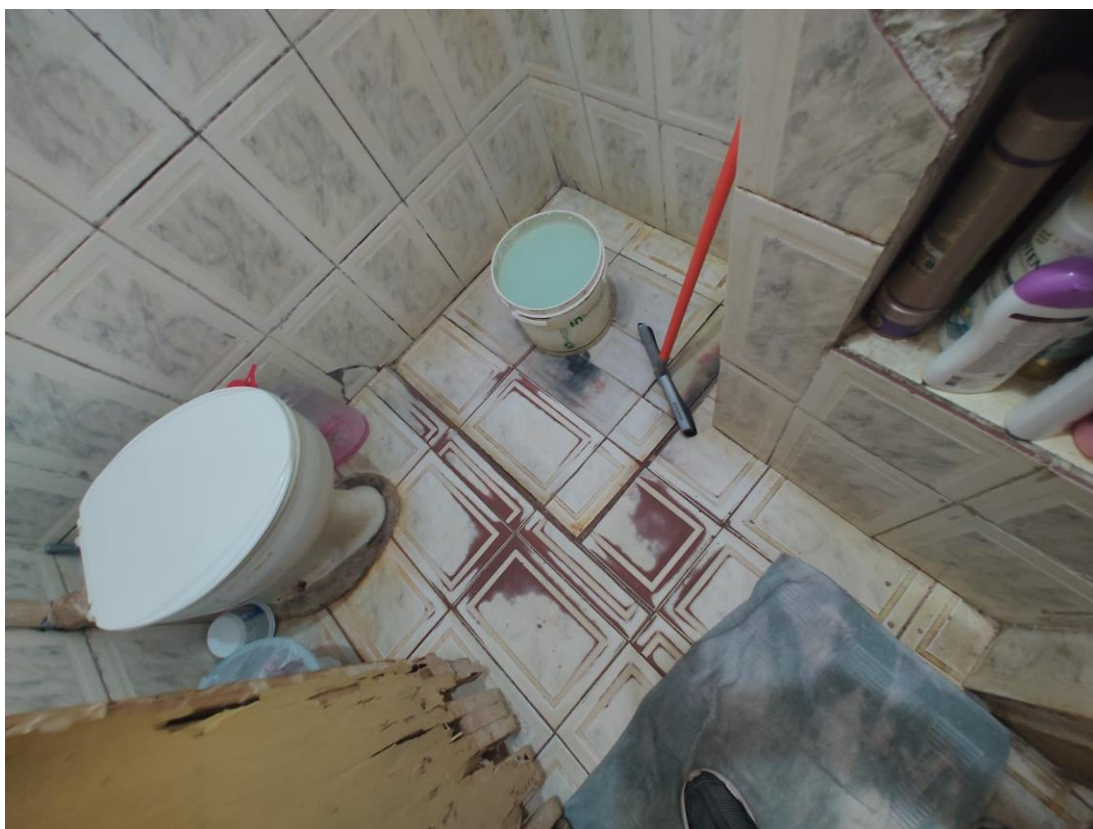
9.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vsão da rua para o imóvel



Visão de dentro do imóvel para a rua.



Banheiro do referido imóvel.



Banheiro de outro ângulo.



Porta da Sala do referido imóvel.



Quarto do Imóvel avaliando.

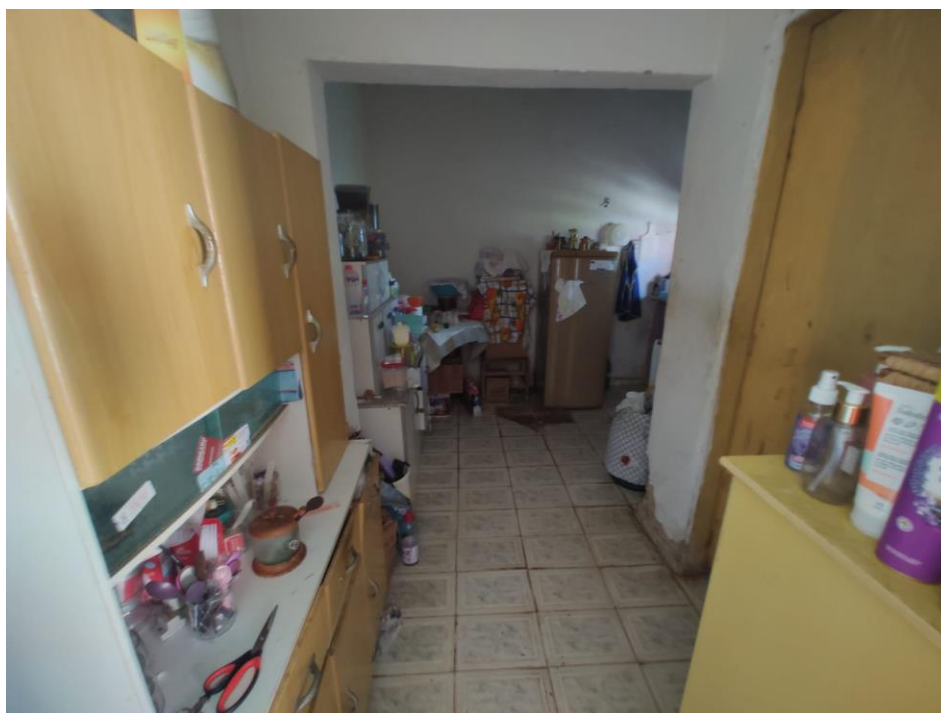


Foto da cozinha do imóvel avaliando.

10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado na **Rua Francisco Cantelli, 732** – Jardim Morada do Sol – Indaiatuba / SP, localizada na esquina do quarteirão da Rua Silvio Candello e está entre a Rua Antonio Cantelli e a Rua Jordalino Pietro Bom - Jardim Morada do Sol, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

<p>Sobre a Região</p> <p>Zoneamento: Zm2</p> <p>Principal: Rua Francisco Cantelli, 732 - Jd Morada do Sol</p>
--

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de mil metros)

01 Shopping Center a 3,0 km
01 Centro Comercial à 300 mts
02 Parque Ecológicos à 800 mts
Ponto de ônibus na próxima 200 mts do imóvel.
03 Padarias em um raio de 300 mts
03 Supermercado em um raio de 1,000mts
01 Agência dos Correios a 2,0 km
03 Faculdade num raio de 9,0 km
03 Colégios de ensino fundamental, médio crechês a 300 mts
03 Farmácias num raio de 300 mts
04 Agências bancárias nacionais num raio de 1,0 km

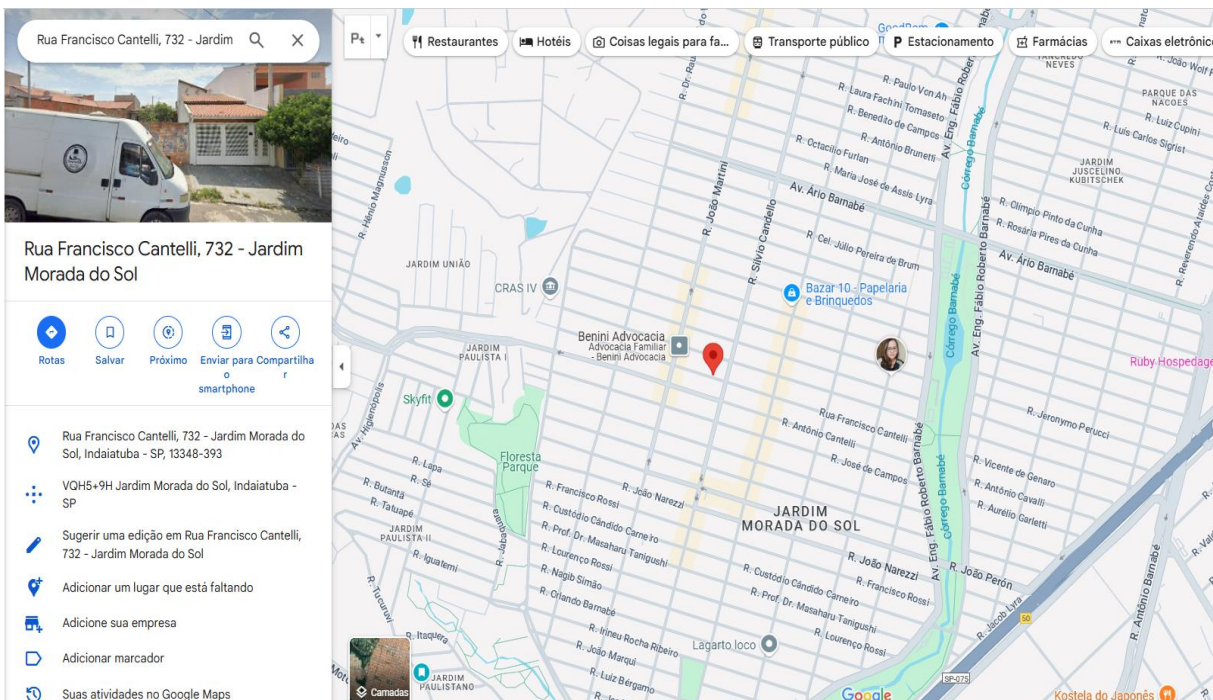
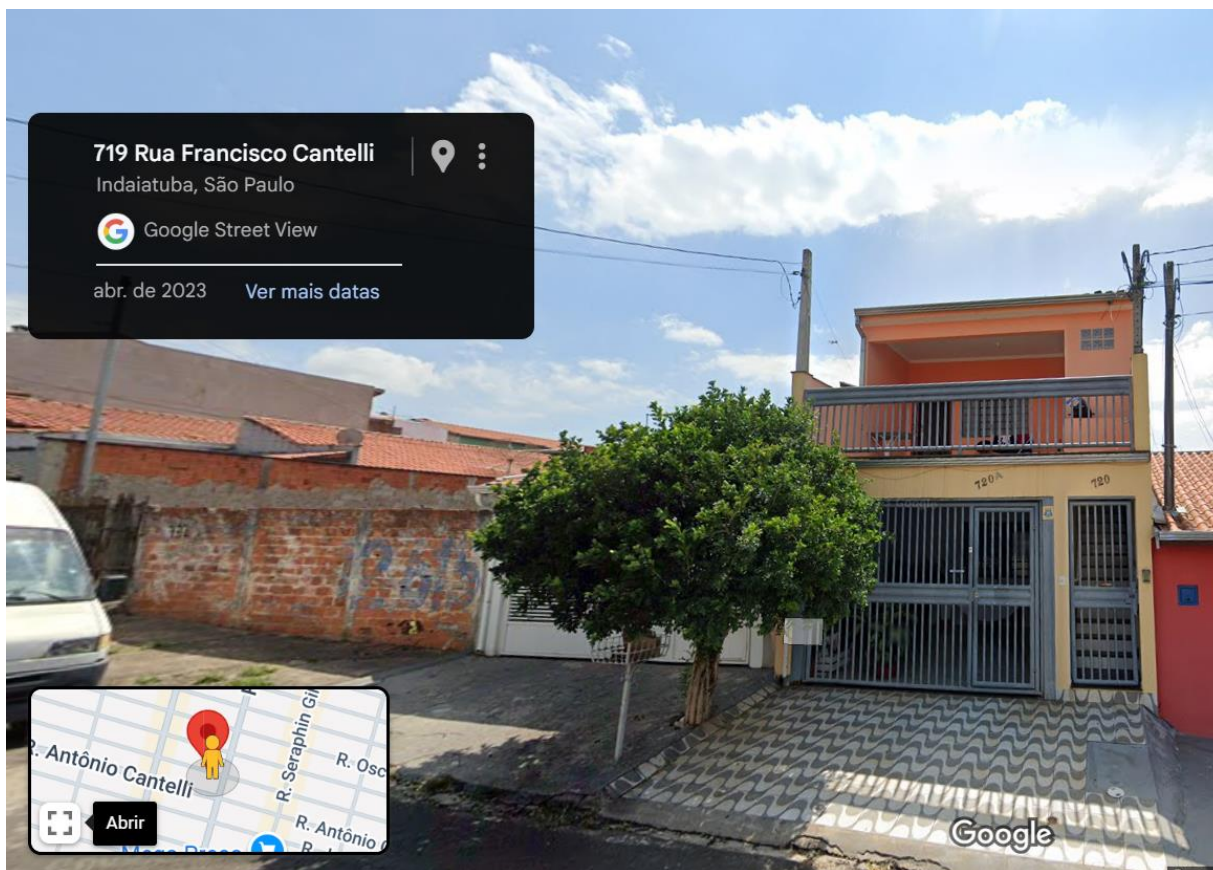
Infraestrutura e serviços públicos

Ruas todas pavimentadas - SIM
Não tem Ciclo faixa de bicicletas e de pedestres na rua
Rede de gás SIM
Rede de telefonia sim
Rede de eletricidade sim
Rede de TV a cabo sim
Rede de Internet sim
Rede de água e esgoto sim

11. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na **Matrícula deste imóvel que estão no Registro Geral. NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA – ESTADO DE SÃO PAULO**, e fazem parte integrante deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento, quando assim forem concretizadas junto a Prefeitura Municipal da Cidade de Indaiatuba.

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

14. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1. R01 – Imóvel Referencial 01



Casa - 44m² - 1 quarto - 10 vagas

Venda R\$ 295.000

IPTU R\$ 333

Rua Sílvio Candello 159, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba



- 125 m² tot.
- 44 m² útil
- 1 banheiro
- 10 vagas
- 1 quarto
- 35 anos

Casa térrea á venda, 1 dormitório, quintal, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba.

Casa térrea á venda, 1 dormitório, quintal, Jardim Morada do Sol, Indaiatuba.

Excelente custo benefício, casa térrea, com 1 dormitório, cozinha, WC, quintal, vagas de carro, bom preço e localização. O bairro Jardim Morada do Sol é um bairro completo, próximo de tudo que você precisa, e 150 metros do parque Ecológico.

Ver descrição completa

Contate o anunciante

natanaimoura@zsggmaia.com

Mensagem
 Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveisweb.

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Quesada Imóveis

R\$ 295.000,00 – T 125,00 m² – C 44,00m² – 35 Anos
Imóvel à venda no Grupo Imóvel Web – Da Quesada Imóveis

14.2. R2 – Imóvel Referencial 2

Casa - 60m² - 1 quarto - 2 vagas

Venda R\$ 250.000

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

250 m² tot. 60 m² útil 1 banheiro 2 vagas 1 quarto

CASA - JARDIM MORADA DO SOL

CASA EM UM TERRENO DE 250 METROS OTIMA OPORTUNIDADE PARA FAZER DUAS CASAS. - 16/09/2013

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta. Enviar

Informações da imobiliária

MARIA MAGALI LEMES DA COSTA

Contate o anunciante

Email: natanaelmoura228@gmail.com

Nome: Telefone:

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em ImoveWeb.


Contatar

AO enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

MARIA MAGALI LEMES DA COSTA

R\$ 250.000,00 – T 250m² – C 60,00m² – 30 Anos
Imóvel à venda no Grupo Imóvel Web – Imobiliária Maria Magali Lemes da Costa

14.3. R3 – Imóvel Referencial 2



R\$ 550.000
IPTU: R\$ 38

[Simular parcelas](#)

BIZOTTO IMÓVEIS
Anunciante Prata
No portal desde março de 2023

250m² Área 3 Quartos 2 Banheiros 3 Garagens

Imperdível oportunidade: Casa à venda em Indaiatuba-SP, Jardim Morada do Sol, 3 quartos, 2 salas, 2 banheiros, 3 vagas, 188,30m².

Rua João Batista Nunes Beccari, 300
Jardim Morada do Sol, Indaiatuba

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: Digite seu email

R\$ 550.000,00 – 188,30m² – 25 anos
Imóvel à venda, pela BIZOTTO IMÓVEIS

15. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

15.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua A, 1	44	Anúncio	R\$ 295.000,00	20	R\$ (45.000,00)	R\$ 3.228,24
R2	Rua B, 2	60	Anúncio	R\$ 250.000,00	25	R\$ (60.000,00)	R\$ 4.554,39
R3	Rua C, 2	188,30	Anúncio	R\$ 550.000,00	20	R\$ (63.000,00)	R\$ 4.146,63

15.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel Avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Construção (m ²):	143,14,	Idade do IA:	30

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (em %)	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
R1	-5	50	-44	Entre novo e regular	B	3	39,100	R\$ 1.706,08
R2	-8	50	-46	Regular	C	4	39,800	R\$ 949,84
R3	-20	50	-44	Entre novo e regular	B	3	39,500	R\$ 950,79
							Total:	R\$ 3.606,71
							Média de m² corrigido e homogeneizado:	R\$ 1.202,23

15.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 300.559,16
--	-----------------------

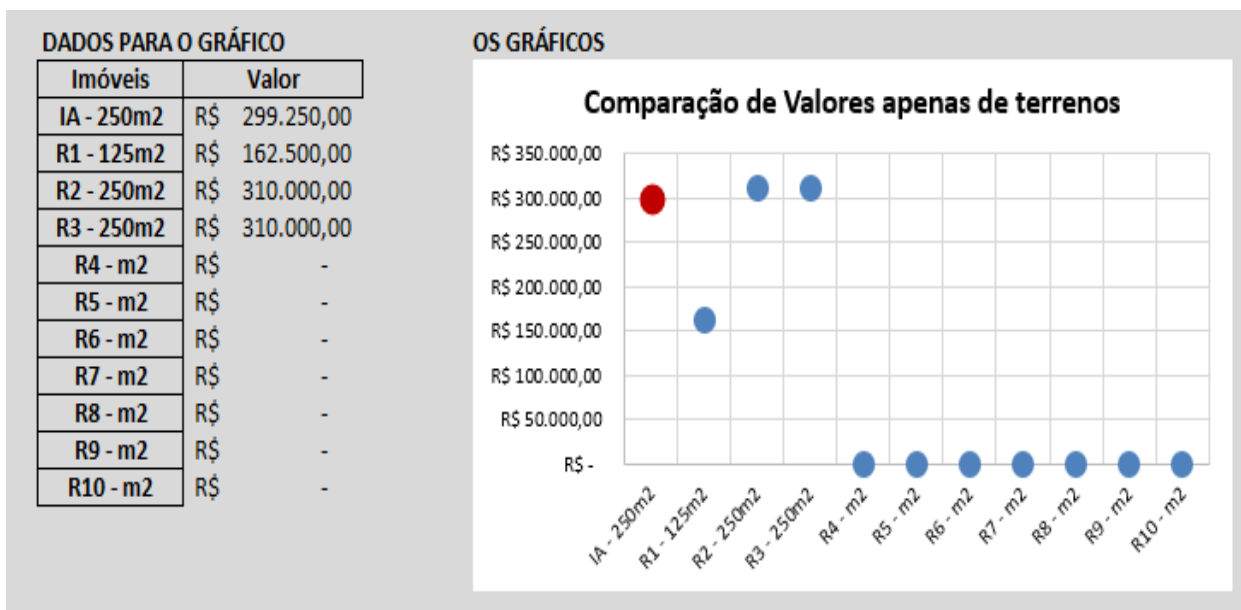
16. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

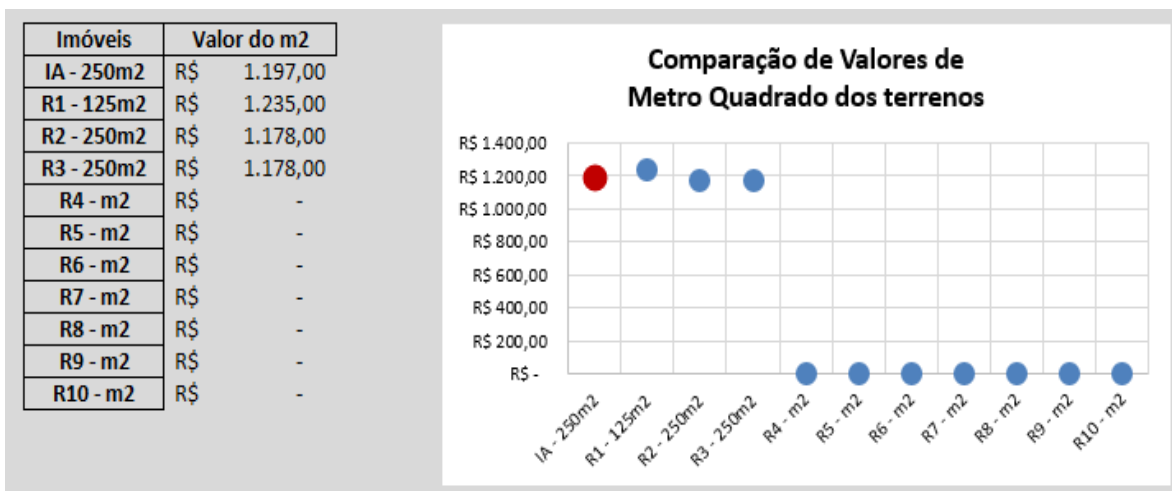
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.





17. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

18. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 299.250,00
(Duzentos e noventa e nove mil e duzentos e cinquenta reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



NATANAEL FIRME DE MOURA

CRECISP 242.913F



19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **NATANAEL FIRME DE MOURA**
- Qualificação Principal: Corretor de Imóveis
- CRECI: 242.913-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Zephiro Puccinelli, 860 – Indaiatuba, SP.
- Telefone: (19) 97415-5134
- E-mail: natanaelmoura@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias.

Formação Acadêmica

- Bacharel em Teologia;
- Editor Gráfico;
- Diagramador Gráfico;
- Corretor de Imóveis;
- Perito Avaliador;
- Avaliador Imobiliário.

19.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

19.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

19.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

19.5. Impostos Predial do Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS AV. ENG. FÁBIO ROBERTO BARNABÉ - 2800 - MD - INDAIATUBA - SP - CEP 13331-900 FONE (0xx19) 3834-9064 - 3834-9065 - 0800 7707702 www.Indaiatuba.sp.gov.br - e-mail: fazenda.rendasimobiliarias04@indaiatuba.sp.gov.br	IPTU 2016 NÃO INCIDÊNCIA (60m ²) Lei 4443/2003
--	---

PROPRIETÁRIO SACHS AUTOMOTIVE LTDA		RESPONSÁVEL JOSE EDGARD DE SOUZA		RUA R. FRANCISCO CANTELLI		Nº 0732	
BAIRRO JARDIM SAO CONRADO		CIDADE INDAIATUBA		COMPLEMENTO		ESTADO SP	
				CEP 13348-393			
CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	IMPOSTO CALCULADO R\$			
5067.2960.0-3	Predial	04.22.16.11.22.000	2016	0,00			
LOCAL DO IMÓVEL							
R. FRANCISCO CANTELLI 0732							
LOTEAMENTO						LEI DE ENQUADRAMENTO	
JD. CONRADO, SAO						4443/2003	
QUADRA	LOTE	ZONA	N. AVISO	EMISSÃO			
L	22	004	0655	19/08/2016			
TESTADA		ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO R\$		DESTINAÇÃO DO IMÓVEL		
10,00		250,00	16.673,60		Residência		
SOMA DE PONTOS		ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO R\$		USO DO SOLO		
47		36,00	7.773,12		ZPR1		
FRAÇÃO IDEAL		ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$				
1,0000		36,00	24.446,72				
MENSAGEM							



Este documento refere-se ao lançamento do IPTU do exercício de 2016. De acordo com a Lei 4443/2003, sobre a propriedade deste imóvel, não incide o Imposto Predial e Territorial Urbano e a Taxa de Coleta e Remoção de Lixo, uma vez que o imóvel possui até 60,00 m² de área construída e terreno de até 250,00 m², dentre outros requisitos da Lei. As informações impressas acima são autênticas, podendo ser utilizadas pelo contribuinte para fins de informações perante órgãos públicos e demais instituições que se fizerem necessárias.

DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TANIA DAVID MIRANDA MAIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2025 às 16:43, sob o número WIDU25700070367. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008563-66.2021.8.26.0248 e código roDxGnQd.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 280.666,70
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2025 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	181 dias	1,021676
Percentual correspondente	181 dias	2,167629 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 286.750,51
Sub Total	(=)	R\$ 286.750,51
Valor total	(=)	R\$ 286.750,51

[Retornar](#) [Imprimir](#)