

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da
Comarca de Sorocaba

Processo nº **1016417-58.2017.8.26.0602**

IMÓVEL: Da Matrícula de nº 140.161 folha 1 livro 2 do Registro Geral do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP, imóvel: Um lote de terreno e suas edificações, sito à Rua Cicero Ribeiro dos Santos, nº 86 do loteamento Jardim das Tulipas, nesta cidade de Sorocaba/SP., CEP. 18050-634.

Prezado Senhor;

Venho por meio deste Parecer com base nas Resoluções e Atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT – NBR 14653, apresentar a V. Excelência o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, mantido pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2ª

Região- São Paulo.

Atenciosamente



Carlos Alberto Athie de Andrade

Corretor de Imóveis

Perito Avaliador Imobiliário

Creci 66494-F

CNAI-Cofeci 10685

15 98126-9683

e-mail: carlos.athie.creci@gmail.com

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

1 – SOLICITANTE

Doutor Marcos José Corrêa

MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP

Proprietário: ARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 04.296.004/0001-10, com sede na Rua Capitão Lisboa, nº 715, 7º andar, Centro, em Tatuí/SP.

Compromissário: CELESTINO FERNANDES SOARES, CPF/MF nº 307.821.388-96, residente e domiciliado a Rua Cícero Ribeiro dos Santos nº 86, loteamento Jardim das Tulipas, nesta cidade de Sorocaba/SP., CEP. 18050-634.



Vista do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO

Logradouro:	Rua Cícero Ribeiro dos Santos, nº 86.
Bairro:	Loteamento Jardim das Tulipas.
Localidade / UF:	Sorocaba/SP.
CEP:	18050-634.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1. Apresentação do trabalho.....	pág. 01
2. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 02
3. Índice.....	pág. 03
4. Objetivo, Número do Parecer.....	pág. 04
5. Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 05
6. Abreviaturas.....	pág. 06
7. Preliminares /vistoria/descrição do imóvel	pág. 07/12
8. Características do Bairro.....	pág. 13
9. Confrontações	pág. 14
10. Mapa de Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 15/18
11. Documentação em anexo.....	pág. 19
12. Fotos do imóvel Avaliando.....	pág. 20/34
13. Metodologia aplicada.....	pág. 35
14. Fontes de pesquisa imóveis referenciais.....	pág. 36
15. Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 37/45
16. Homogeneização de dados imóvel . (ANEXO III).....	pág. 46
17. Conclusão do Parecer	pág. 47
18. Dados e Currículo do corretor emitente do PTAM.....	pág. 48/49

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel (um lote de terreno e suas edificações), sito a Rua Cicero Ribeiro dos Santos, nº 86 do loteamento Jardim das Tulipas, nesta cidade de Sorocaba/SP,. CEP. 18050-634.

Matricula de nº 140.161 folha 1 livro 2 do Registro Geral do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP. Imóvel devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob o nº 33.11.10.0311.01.000

Obs.:

Imóvel de uso residencial, em terreno medindo 200,00 metros quadrados (Matrícula nº 140.161), com 153,10 metros quadrados de área construída.

Imóvel ainda não teve averbação de sua área construída em sua Matrícula, constando apenas o Lote de Terreno (Matricula de nº 140.161).

4 – NUMERO DESTA PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – CAAA 083 * 08/2024”

PTAM – CAAA 83 * 08/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

6 – 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
- **R** - Referenciais
- **V.V** - Valor de venda
- **V.L** - Valor da locação
- **T.C** - Área Total construída
- **T. T** - Área Total do Terreno
- **AT** - Área do terreno
- **C.M2** - Custo por metro quadrado
- **V. G.V** ou **V. G.L** - Valor global da venda ou locação
- **V.M** - Valor médio
- **TG** - Total Geral
- **MG** - Média geral
- **A.C** - Idade aparente da construção
- **DTC** - Depreciação por Tempo de Construção
- **R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

7. PRELIMINARES

- Por intimação do MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Doutor Marcos José Corrêa, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de “**Valor Real para VENDA** do referido Imóvel”.

- O imóvel objeto deste parecer, esta inserido na Matricula de nº 140.161 folha 1 livro 2 do Registro Geral do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP. Imóvel devidamente cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob o nº 33.11.10.0311.01.000

Imóvel sem averbação de sua área construída, constando em sua matricula apenas o Lote de Terreno.

- ✓ Nesta situação aplica-se percentual depreciativo de 8% sobre o valor final aferido á titulo de regularização documental.

7.2 Descrição na Matricula nº 140.161

“**IMÓVEL:** UM TERRENO designado pelo Lote nº 26, da Quadra “J”, do loteamento denominado “JARDIM DAS TULIPAS”, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Cícero Ribeiro dos Santos, para a qual mede 8,00 metros, do lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, onde mede 25,00 metros, confronta com o lote nº 25, do lado esquerdo, na mesma situação, onde mede 25,00 metros, confronta com o lote nº 27, e nos fundos, onde mede 8,00 metros, confronta com o lote nº 03, encerrando a área de 200,00 metros quadrados.”

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em 16 /08 /2024 no período da manhã, fui recebido pelo Senhor . CELESTINO FERNANDES SOARES, RG. nº.40.053.470-8, SSP/SP. Foi verificada a idade aparente do imóvel e analisado o estado de conservação e possíveis avarias e benfeitorias realizadas, bem como a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Localização GPS: S 23.513002, W 47.517618

Equipamentos utilizados na Vistoria Técnica:

Trena Laser Bosch GLM 50

GPSmap 76 CSx (Garmin)

Drone DJI

Maquina fotográfica Nikon D5300

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

8 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel estritamente residencial de Médio Padrão, terreno em nível da rua, com aproximadamente dezesseis anos de construção, reformas/melhorias gerais sendo executadas ao longo dos anos, imóvel com acesso pela Rua Cicero Ribeiro dos Santos, nº 86. Possui a área total de 200,00 metros quadrados; e 153,10 metros quadrados de área construída, garagem coberta para dois veículos de médio e pequeno porte.

Imóvel contendo:

Garagem, com portão de entrada em metal, piso frio cerâmico e cobertura em telha-vã (telhado sem forro).

Sala, porta de entrada em vidro temperado fumê, com piso frio cerâmico e teto em laje com sancas de gesso, iluminação direta, janela de correr em alumínio anodizado branco com vidro temperado, vão de acesso à sala de jantar. **Sala de Jantar** com piso frio cerâmico, rodapés em granito preto, teto em laje com molduras em gesso nas paredes, espaço de iluminação (jardim de inverno) com portas de correr em vidro temperado, vão de acesso à cozinha e corredor para os quartos. **Cozinha** com piso frio cerâmico, teto em laje, revestimento cerâmico nas paredes até o teto com molduras em gesso nas paredes, pia e bancadas em granito preto com armários em madeira revestidos em formica, janela de correr em alumínio com vidros, porta de acesso ao corredor externo lateral em alumínio com vidros. **Corredor** de acesso aos dormitórios e quintal com piso frio cerâmico, teto em laje com molduras em gesso nas paredes. **Dormitório 1 (suíte)**, porta de entrada de correr, em madeira, piso em carpete de madeira, teto em laje com molduras em gesso nas paredes, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana; porta de acesso ao banheiro em madeira. **Banheiro do dormitório 1** entrada com vão batente em madeira (sem porta), piso frio cerâmico, teto em laje, paredes do box com revestimento cerâmico até o teto, box em vidro temperado, pia em granito tipo "Travertino" com cuba em louça, vaso sanitário em louça, janela basculante em alumínio com vidros (manchas de infiltração de água de solo no rodapé da parede da pia e vaso sanitário) **Dormitório 2 suíte**, entrada com vão batente em madeira (sem porta), piso em carpete de madeira, teto em laje com molduras em gesso nas paredes, janela de correr em alumínio com vidro temperado; porta de acesso ao banheiro em madeira. **Banheiro do dormitório 2** entrada com vão batente em madeira (sem porta), piso frio cerâmico, teto em laje, paredes do box com revestimento cerâmico ½ parede (por terminar), box em vidro temperado, pia em granito tipo "Travertino" com cuba em louça, vaso sanitário em louça, vão de respiro (janela) voltado para o dormitório 3. **Dormitório 3** entrada com vão batente em madeira (sem porta), piso frio cerâmico, teto em laje, com molduras em gesso nas paredes, janela de correr em alumínio com vidros e veneziana, vão de respiro do banheiro do dormitório 2, (manchas de infiltração de água de solo nos rodapés das paredes) **Banheiro social, desativado (espaço de despejo)** entrada com vão batente em madeira (sem porta), piso frio cerâmico, teto em laje, paredes com revestimento cerâmico até o teto, janela basculante em alumínio com vidros.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Lavanderia com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico ½ parede, e cobertura em telha-vã (telhado sem forro).

Quintal com piso frio cerâmico e escada de acesso ao espaço “gourmet” em concreto.

Espaço “gourmet” com piso frio cerâmico, área “solarium” e cobertura em telha-vã (telhado sem forro), para churrasqueira e fogão a lenha, com pia e bancadas em granito preto, janela de correr em alumínio com vidros.

Construção Geral: Alvenaria convencional, elaborada com blocos cerâmicos, colunas, vigas, lajes, pilares e fundações em concreto armado, entre outros.

Telhado: Em telhas de barro.

Imóvel necessitando de pequenos reparos gerais.

Imóvel sem falhas estruturais aparentes.



Vista do telhado, solarium e espaço “gourmet”.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

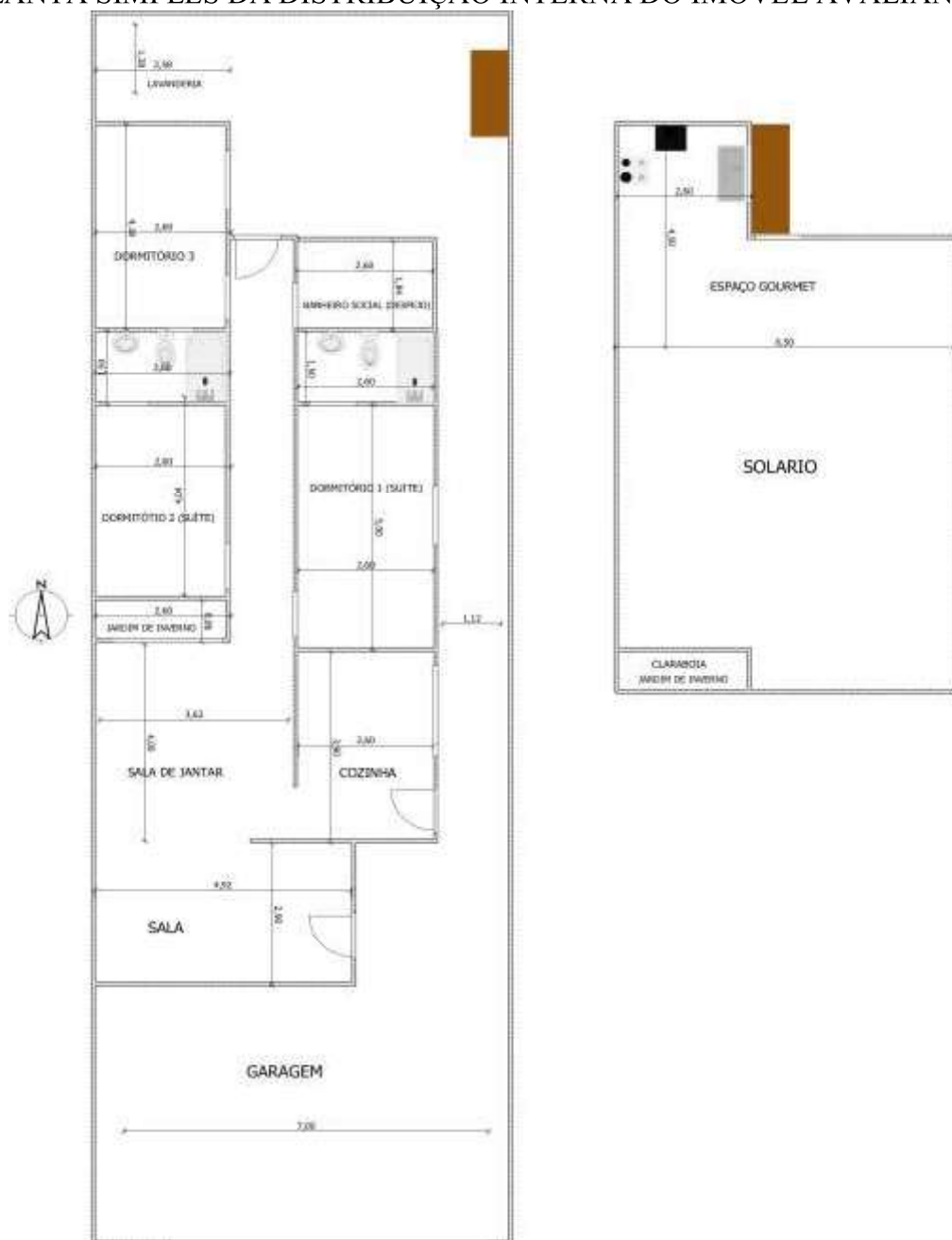


Vista aérea.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.
PLANTA SIMPLES DA DISTRIBUIÇÃO INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO.



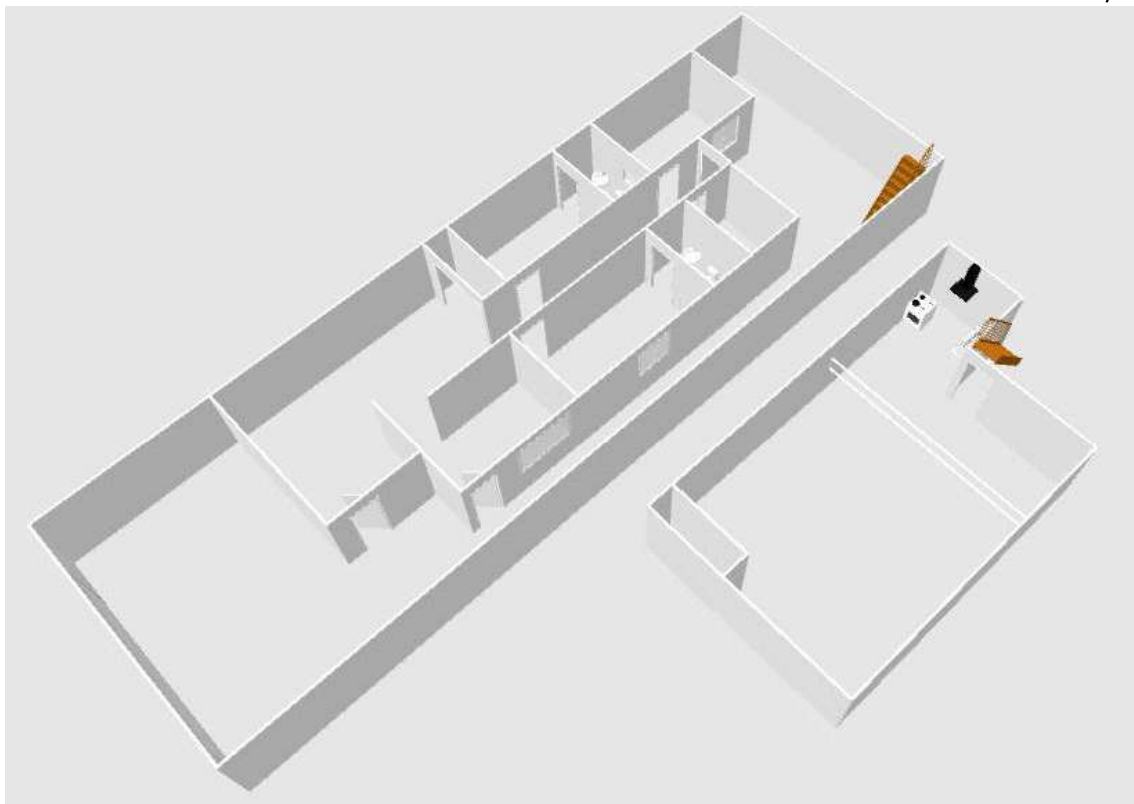
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Características do Bairro:

Jardim das Tulipas, Sorocaba: Um Bairro em Crescimento.

O **Jardim das Tulipas** é um bairro em constante desenvolvimento em Sorocaba, que tem atraído cada vez mais a atenção de quem busca qualidade de vida e praticidade.

Características Principais:

- **Localização Estratégica:** O bairro está localizado em uma região com fácil acesso a outras partes da cidade, proporcionando comodidade para os moradores.
- **Novas Construções:** O Jardim das Tulipas tem se destacado pela construção de novos condomínios e casas, oferecendo opções modernas e com infraestrutura completa.
- **Tranquilidade e Segurança:** O bairro é conhecido por sua atmosfera tranquila e segura, ideal para quem busca um lugar para morar com a família.
- **Comércio Local:** Apesar de ser um bairro relativamente novo, o Jardim das Tulipas já conta com uma variedade de comércios locais, como supermercados, padarias e farmácias, facilitando o dia a dia dos moradores.
- **Áreas Verdes:** O bairro possui áreas verdes e espaços para lazer, proporcionando um ambiente agradável para relaxar e praticar atividades físicas.
- **Valorização:** Devido ao seu crescimento e desenvolvimento, os imóveis no Jardim das Tulipas têm apresentado uma valorização significativa nos últimos anos.

O que o bairro oferece:

- **Condomínios:** O Jardim das Tulipas conta com diversos condomínios fechados, que oferecem segurança, lazer e uma série de comodidades para os moradores.
- **Casas:** Além dos condomínios, o bairro também possui casas individuais, ideais para quem busca mais independência e espaço.
- **Apartamentos:** Para quem prefere um estilo de vida mais prático, o bairro oferece opções de apartamentos em edifícios modernos.

Fonte: <https://gemini.google.com/>

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo.
Nas proximidades do Imóvel: linha de transporte coletivo urbano, pontos de Taxis.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

9.1 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na
Matrícula de nº 140.161 folha 1 livro 2 do Registro Geral do SEGUNDO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

Esta anexa cópias simples das Matrículas acima elencada.
“Anexo I”

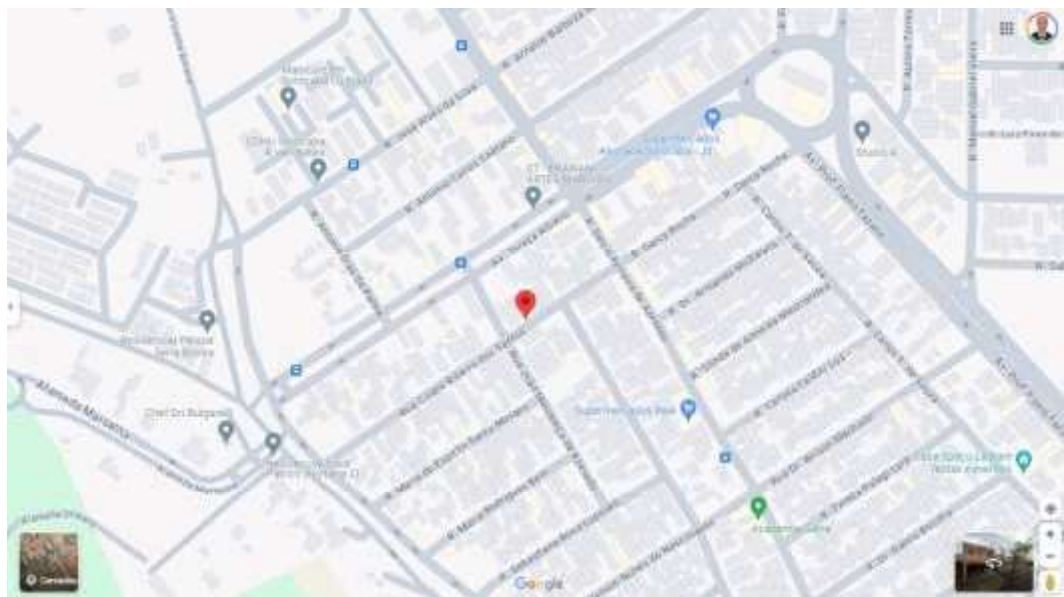
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

10. – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

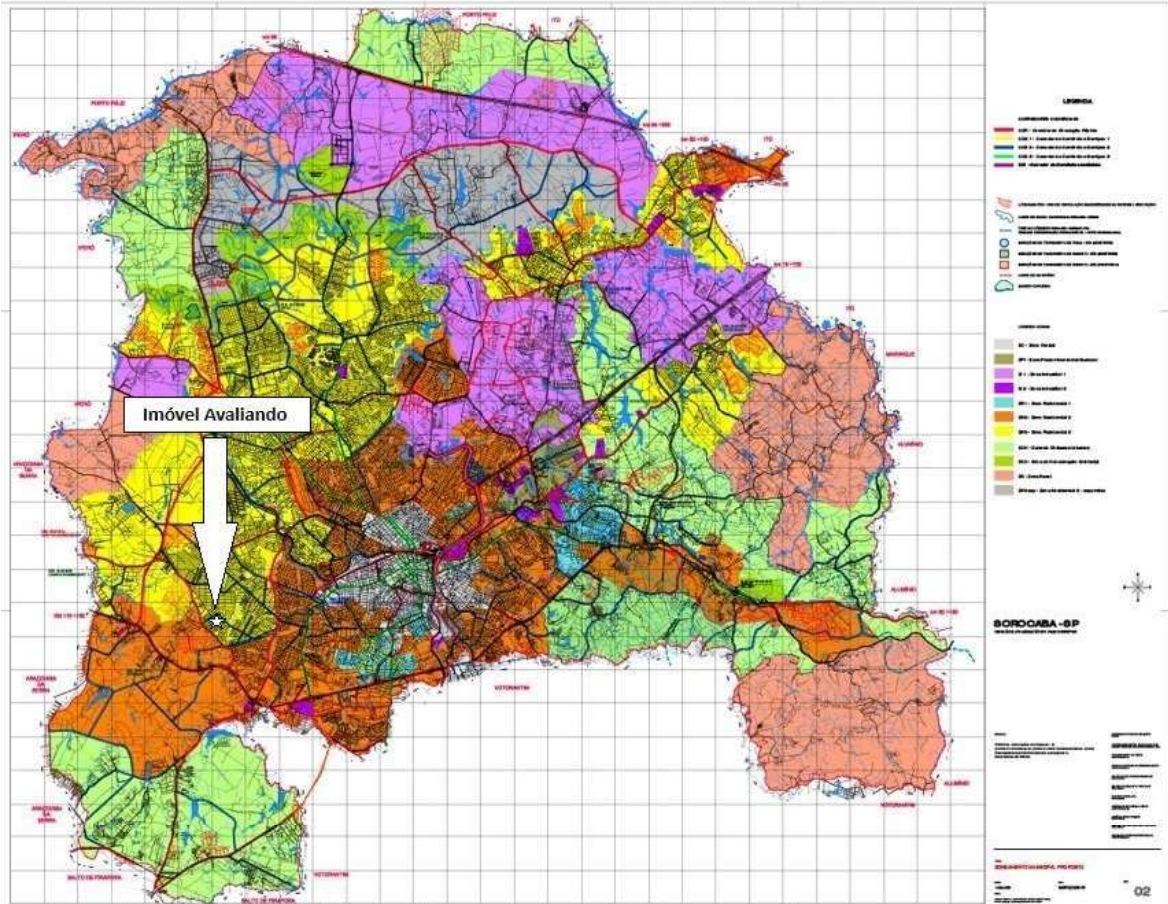


Localização do Imóvel Avaliando no loteamento Jardim das Tulipas.



Localização do Imóvel Avaliando no loteamento Jardim das Tulipas.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR 3).



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal (ZR 3).

PTAM – CAAA 83 * 08/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

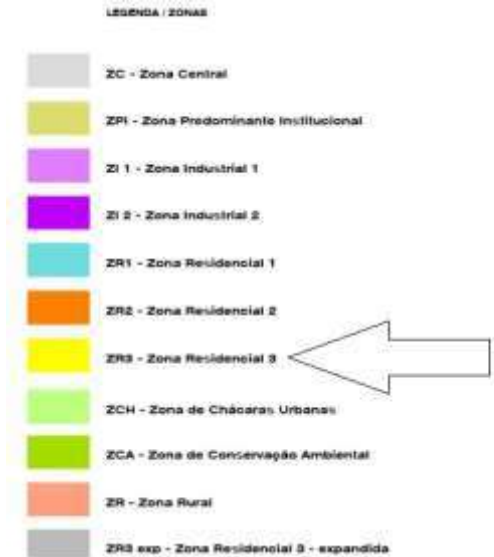
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Imóvel Avaliando inserido dentro da ZR 3 (Zona Residencial 3)

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Art. 20 – Nas Zonas Residenciais 3 - ZR3 e Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - estimular o uso residencial de alta densidade;

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança;

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

§ 1º Para a implantação de empreendimentos na Zona Residencial 3 expandida - ZR3-exp, mencionada no caput do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o Projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento;

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada.

§ 2º Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Sorocaba, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

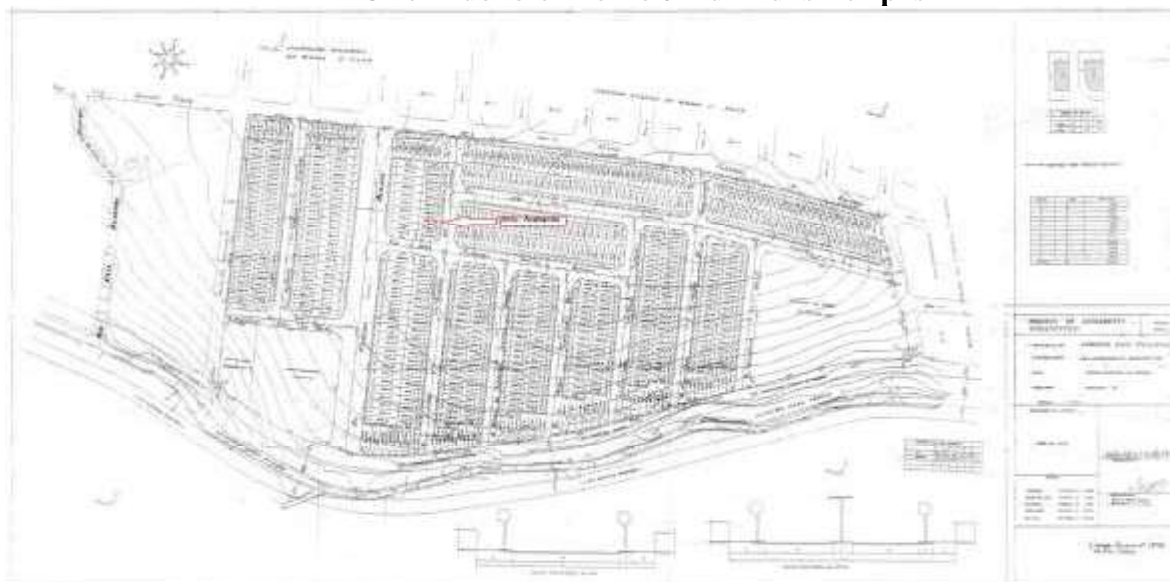
PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Planta Oficial do loteamento Jardim das Tulipas



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

1. Anexo I

Esta anexa copia simples das Matrículas de nº 140.161, folha 1, livro 2 do Registro Geral do SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA.

2. Anexo II

Estão anexas copia simples das folhas 1; 2 e 3 do carne do IPTU

3. Anexo III

Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas..

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

12. – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO (“IA”)



Vista frontal do Imóvel Avaliando.



Rua lado esquerdo.

PTAM – CAAA 83 * 08/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI**SP** 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Rua Lado direito.



Garagem.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Corredor lateral



Sala .

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Sala vista oposta.



Sala de jantar

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Sala de jantar vista oposta.



Espaço de luz, jardim de inverno.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Cozinha



Cozinha vista oposta.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Corredor de acesso aos dormitórios e quintal.



Dormitório 1(suíte).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Dormitório 1 vista oposta.



Banheiro do dormitório 1

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Dormitório 2 (suíte).



Dormitório 2 vista oposta.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Banheiro do dormitório 2.



Dormitório 3

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Dormitório 3 vista oposta.



Banheiro social, desativado, sendo utilizado como espaço para despejo.

PTAM – CAAA 83 * 08/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Quintal.



Lavanderia.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Escada de acesso ao espaço “gourmet”.



Espaço “gourmet”.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Espaço “gourmet” vista oposta.



Churrasqueira e forno a lenta

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “METODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optei ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final será apresentado o valor para venda do imóvel nas condições em que se encontra.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados no bairro identificados em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R9".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Temporário](#)
[Imóvel Novo](#)
[Serviços](#)

[Anuncie](#)
[Entrar](#)

[Favorita](#)
[Compartilhar](#)
[Notas pessoais](#)
[Deixar anúncio](#)

Casa - 197m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 350.000

IPTU R\$ 92

Conheça a vizinhança do imóvel

Imagem satelital

195 m² tot.

197 m² útil

2 banheiros

3 vagas

3 quartos

1 suíte

20 anos

Exata Negócios Imobiliários

AVENIDA NOGUEIRA FADILHA, 2036 - Vila Hortência, Sorocaba, São Paulo

(13) 33030900

(13) 33030890

Código do anunciante: 5466-5 | Cód. Imovelweb: 289308792

Contate o anunciante

Nome

Telefone

Casa para venda no Jardim Tulipas!

Casa para venda com 197 m².

Sala 2 ambientes

Copinha

Banheiro

03 Dormitórios sendo 1 suíte

03 Vagas de garagem

Edícula com dormitório, banheiro e cozinha em fase de acabamento

R1

Casa para Venda, área 197 m²

Venda: R\$ 350.000,00

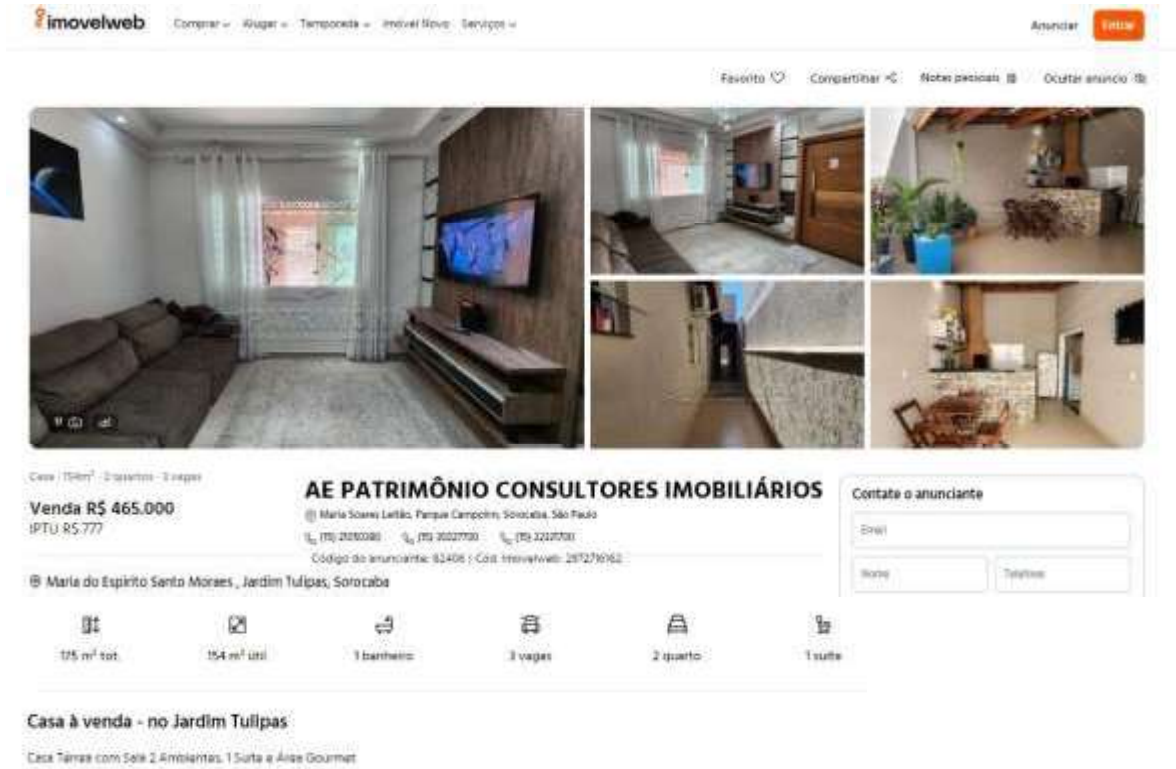
Endereço: Jardim das Tulipas, Sorocaba/SP

Anunciante: Exata Neg. Imobiliários

Telephone: 15 3033-0900

Código da oferta no anunciante: 5466-S

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R2

Casa para Venda, área 154 m²

Venda: R\$ 465.000,00

Endereço: Rua Maria do Espírito Santo Moraes, JD Tulipas, Sorocaba/SP

Anunciante: AE Patrimônio

Telefone: 15 2105-0380

Código da oferta no anunciante: 82406

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

imovelweb Comprar • Alugar • Temporada • Imóvel Novo • Serviços • Anunciar • Editar

Favorito • Compartilhar • Notas pessoais • Ocultar anúncio

EMAXIMOVEL
 (S) José Antônio Ferreira Prates, Sorocaba, São Paulo
 Fone (15) 31010900

Venda R\$ 400.000

Código do anunciante: V994121 | Cód. Imovelweb: 2956493363

150 m² tot. 112 m² útil 1 banheiro 2 vagas 2 quarto

Casa em Bairros em Sorocaba Jardim Tulipas, Sorocaba

Casa residencial asfado com 112m² de área construída, com fino acabamento, escada em granito e vidro blindado e teto em gesso.

2 dormitórios com armários
 Sala dois ambientes
 Cozinha com modulados
 Banheiro
 Lavabo
 Lavanderia
 2 Garagem Cobertas
 Portão Eletrônico
 Cerca elétrica

Imóvel todo em piso - frio

R3

Casa para Venda, área 112 m²
 Venda: R\$ 400.000,00
 Endereço: Jardim das Tulipas, Sorocaba/SP
 Anunciante: EMAXIMOVEL
 Telefone: 15 2101-0900
 Código da oferta no anunciante: V994121

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Casabranca Mercado Imobiliário | CRECI 1.178J

Venda R\$ 360.000

Rua Maria Rodrigues Betti 72, Jardim Tulipas, Sorocaba

200 m² tot: 120 m² útil 2 banheiros 2 vagas 1 quarto 28 anos

Casa à venda, 120 m² por R\$ 360.000,00 - Jardim Tulipas - Sorocaba/SP

R4

Casa para Venda, área 120 m²

Venda: R\$ 360.000,00

Endereço: Rua Maria Rodrigues Betti 72, Jardim Tulipas, Sorocaba

Anunciante: Casabranca Merc. Imób.

Telefone: 15 2102-8888

Código da oferta no anunciante: CA3034

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



R5

Casa para Venda, área 180 m²

Venda: R\$ 610.000,00

Endereço: Rua Antônio Carlos Caetano, JD Tulipas, Sorocaba/SP

Anunciante: Investe Casa Inv. Part. Imób.

Telefone: 15 3411-2511

Código da oferta no anunciante: CA1060

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

R6

Código da oferta no anunciante: CA0262

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

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

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa 160m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 430.000
IPTU R\$ 109

IMOBILIARIA FR IMOVEIS LTDA
(@ Sorocaba, São Paulo)
F: 153010972
Código do anunciante: 2605 | Cod. Imovelweb: 299013210

Conheça a vizinhança do imóvel

Casa à venda no Jardim Tulipas - Aceita financiamento - Análise permuta por imóvel de menor valor -

CASA À VENDA NO JARDIM TULIPAS - ZONA OESTE - ACEITA FINANCIAMENTO - ANÁLISE PERMUTA - SOROCABA/SP

Área construída: 143m²
Área do terreno: 175m²

Dispõe de:

- 02 dormitórios;
- 01 banheiro;
- Cozinha ampla;
- Área de serviço;
- Garagem coberta para 01 carro;
- Quátal;
- Excelente acabamento.

Contato o anunciante

Nome: _____ Telefone: _____

R7

Casa para Venda, área 143 m²

Venda: R\$ 430.000,00

Endereço: Jardim das Tulipas, Sorocaba/SP

Anunciante: Imob. FR Imóveis

Telefone: 15 3017-0972

Código da oferta no anunciante: 2605

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Imovelweb Comprar v. Alugar v. Temporada v. Imóvel Novo v. Serviços v. Anunciar Editar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa 168m² - 3 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 559.000
IPTU R\$ 700

Aquila Soluções Imobiliárias
15 3500-7331

Conheça a vizinhança do imóvel Código do anunciante: CA0915 | Cód. Imovelweb: 2966743336 | CRECI: 094385-1

168 m² tot. 168 m² útil 3 banheiros 2 vagas 3 quarto 1 suíte

CASA TÉRREA DE 168M² COM 03 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE) 03 BANHEIROS E ESPAÇO GOURMET A VENDA NO JARDIM TU

CASA TÉRREA DE 168M² COM 03 DORMITÓRIOS (1 SUÍTE) 03 BANHEIROS E ESPAÇO GOURMET A VENDA NO JARDIM TULIPAS SOROCABA SP

Casa amfiteatro de 168m² com área construída de 168m², sendo:

- 03 Dormitórios, 1 suíte com cabecoteira e o armário planejado com espelho e capoteira
- Sala social com teto rebaixado e iluminação de LED, parede em 3D e área de luz
- Cozinha americana com armários planejados, forno de embutir e bancada em mármore
- 03 Banheiros, sendo dois internos com box de vidro
- Lavandaria
- Espaço gourmet com churrasqueira e banheiro externo (com entrada social separada)
- Garagem coberta para dois veículos com portão eletrônico, e portão de entrada social - 11/08/2024

R8

Casa para Venda, área 168 m²
 Venda: R\$ 559.000,00
 Endereço: Jardim das Tulipas, Sorocaba/SP
 Anunciante: Aquila Soluc. Imób.
 Telefone: 15 3500-7331
 Código da oferta no anunciante: CA0915

PTAM – CAAA 83 * 08/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

imovelweb Comprar - Alugar - Temporada - Imóvel Novo - Serviços - Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Imobiliária Romano
 imobiliariaromano@contact2saia.com
 15 996131312

Venda R\$ 480.000

Rua Antonio Carlos Caetano, Jardim Tulipas, Sorocaba Código do anunciante: CA0436 | Cód. Imovelweb: 2958972648 | CRECI: 65925

150 m² tot. 193 m² útil 5 banheiros 4 vagas 3 quarto 3 suítes 8 anos

Casa com 3 dormitórios à venda, 192 m² por R\$ 480.000,00 - Jardim Tulipas - Sorocaba/SP

Sobrado em Sorocaba, sendo 3 suítes, 3 salas, garagem 4 carros, aquecimento solar e gás natural, acabamento em porcelanato rústico, portas e janelas em madeira. Casa com vidro verde temperado, churrasqueira, área para fazer e piscina.

Área troca por Chácara em Anápolis - 01/05/2024

R9

Casa para Venda, área 193 m²
 Venda: R\$ 480.000,00
 Endereço: Rua Antonio Carlos Caetano, JD Tulipas, Sorocaba/SP
 Anunciante: Imobiliária Romano
 Telefone: 15 99613-1312
 Código da oferta no anunciante: CA0436

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

15.- - Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

15.1. - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:
VENDA

$$IA = \left(\frac{\text{valores referencias}(01 \text{ a } 09)}{09} \right) \times (m^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) = R\$ 404.838,15$$

OBS: Foi depreciado o percentual de 10% de cada referencial comparativo anunciado a título de comissão/especulação imobiliária.

- O Imóvel Avaliando não tem Averbação de sua área construída na Matrícula de nº 140.161, constando apenas o Lote de Terreno, neste caso é aplicado o percentual depreciativo de 8% a título de regularização documental.

$$404.838,15 - 8\% = 372.451,10$$

CONCLUINDO que o valor Real para venda do Imóvel Avaliando da **Matrícula nº 140.161**, em **R\$ 372.451,10** (Trezentos e setenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e um reais e dez centavos).

15.2 - HOMOGENEIZAÇÃO

Estão em anexo dados acima elencados, (anexo III).

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.