

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

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO –SP.**

Processo: 0010033-03.2020.8.26.0405  
Classe – Assunto: Condomínio em Edifício  
Exequente: Condomínio Residencial Guimarães Rosa Lado B  
Executado: Espólio de Dalva Santos Silva, na pessoa de AGUINALDO SANTOS SILVA

**PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ**, Perita-avaliadora nomeada nos autos e devidamente qualificada, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

**LAUDO PERICIAL DE  
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Que segue, em **30** laudas, devidamente numeradas.

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

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.

Barueri, 13 de março de 2022



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ  
Perita Judicial



*Patricia Saj Perita*  
CEL. -11-973300450  
[patriciasaj@creci.org.br](mailto:patriciasaj@creci.org.br)

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

**PTAM**  
**Março de 2023**

**ENDEREÇO**

**IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL**  
**APARTAMENTO NÚMERO 31, LOCALIZADO NO 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA, LADO B, SITUADO NA RUA GUIMARÃES ROSA, N.º 200, VILA QUITAÚNA - CIDADE DE OSASCO/SP**



**Sumário**

**1. ABREVIATURAS..... 4**

**3**

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

2.	<b>SOLICITANTE</b> .....	4
3.	<b>DA COMPETÊNCIA</b> .....	5
4.	<b>PRELIMINARES</b> .....	5
5.	<b>VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA</b> .....	6
6.	<b>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS</b> .....	7
7.	<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)</b> .....	7
8.	<b>MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA</b> .....	7
9.	<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA</b> .....	9
11.	<b>METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS</b> .....	21
12.	<b>REFERÊNCIA NORMATIVA</b> .....	22
	<b>HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS</b> .....	24
13.	<b>ENCERRAMENTO</b> .....	25
16.	<b>CURRICULO</b> .....	30

## 1. ABREVIATURAS

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica  
COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis  
IA – imóvel em avaliando  
V.V – Valor de venda  
ATÚ – Área útil  
Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado  
CRI – Cartório de Registro de Imóveis  
R<sub>1</sub> – Referencial ou imóvel paradigma  
MG – Média geral  
V.G.L – Valor geral de locação  
VM – Valor da média

## 2. SOLICITANTE

### 2.1- EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO –SP.

- 2.2– Categoria: imóvel residencial Urbano  
2.3– Objetivo: determinar o valor  
2.4– Finalidade: preço de venda  
2.5– Data da vistoria: 07 de março de 2023  
2.6– Data da referência da pesquisa: março de 2023  
2.7– Prazo de validade: 180 dias

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

### 3. DA COMPETÊNCIA

- 3.1 – A subscrita é inscrita, no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS SOB Nº 18122 e possuidora de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.
- 3.2 – Para que não reste dúvida quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 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 para a avaliação de imóveis.
- 3.3 – Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

### 4. PRELIMINARES

- 4.1 – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscrita, devidamente inscrita no CRECI-SP, sob nº 74535, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.
- 4.2 – 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](http://www.cofeci.gov.br), consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.
- 4.3 - O imóvel, objeto de estudo desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 89.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco. (Anexo)

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

4.4 - Em atenção a decisão fls. 60 do processo em epígrafe, encaminhado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco, solicitando avaliação de preço de venda do imóvel - APARTAMENTO NÚMERO 31, LOCALIZADO NO 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA, LADO B, SITUADO NA RUA GUIMARÃES ROSA, N.º 200, VILA QUITAÚNA - CIDADE DE OSASCO/SP

**5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA**

**Matricula nº 89.909 fls. 47/48; segue (destaco e colaciono):**

<b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO</b>		
MATRÍCULA <b>89.909</b>	FOLHA <b>001</b>	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 08 de junho de 2009
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº 31, localizado no 2º Pavimento do Bloco 1, do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, situado na Rua João Guimarães Rosa, nº 200, Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo a área privativa coberta edificada de 56,32m², área comum coberta edificada de 10,000m², área total edificada de 66,320m², área comum descoberta de 47,707m², área total edificada/descoberta de 114,027m² e fração ideal no terreno de 0,1488%, cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada e descoberta.</p> <p><b>CADASTRO:</b> 23241.43.24.0541.00.000.04.</p>		

5.1 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:

5.2 - O endereço: APARTAMENTO NÚMERO 31, LOCALIZADO NO 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA, LADO B, SITUADO NA RUA GUIMARÃES ROSA, N.º 200, VILA QUITAÚNA - CIDADE DE OSASCO/SP, a verdade responde pelo nº 590 da Avenida Santiago Rodilha; conforme se observa:



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

- 5.3– Fui recebida pela síndica do condomínio, porém não houve permissão de adentrar ao apartamento, seguindo as fotos do andar no relatório fotográfico. Não tendo prejuízo para perícia o fato de não poder entrar no apartamento, por se tratar de imóvel padrão.
- 5.4- A unidade nº 31 do Bloco 1, Lado B, tem 1 vaga de garagem para carro sem cobertura. Com área útil de 56,32m<sup>2</sup>, e área total de 66,320m<sup>2</sup>.
- 5.5– O apartamento nº 31 do Bloco 1, Lado B, é composto de 2 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, banheiro e área de serviço.
- 5.6– O empreendimento conta com portaria, 1 elevador, infraestrutura de lazer contendo, Piscina, Quadra Poliesportiva, Playground, Salão de Festas e Churrasqueira.

## 6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

- 6.1– A Rua Guimarães Rosa, N.º 200, Vila Quitaúna - Cidade De Osasco/SP é uma rua com acesso pela Rua Padre Leonel França e seu término na Rua A. Porém o empreendimento tem acesso pela Avenida Santiago Rodilha que é uma travessa da Rua Guimarães Rosa - Dispõe de pavimentação asfáltica, calçadas laterais, guias, sarjetas e iluminação pública.
- 6.2– O trânsito no local flui em mão dupla no local do endereço.

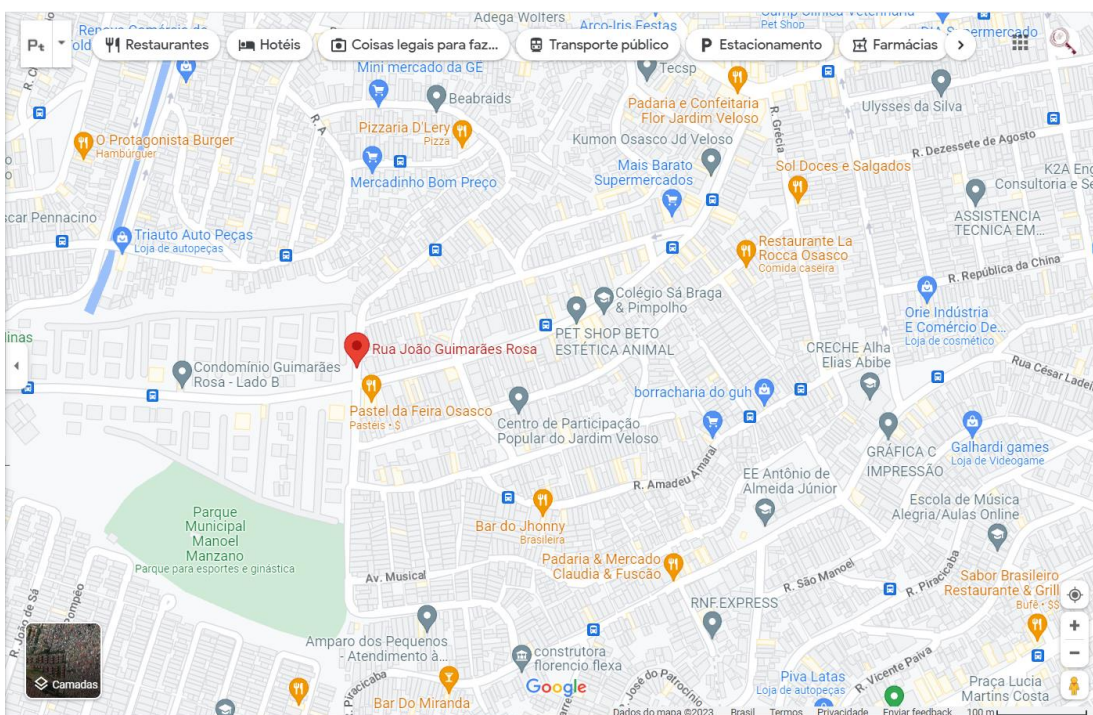
## 7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

- 7.1– Região urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais, tais como: supermercado, farmácias, bancos, panificadoras, bares, restaurantes, café, lojas de produtos, escolas, prestadores de serviços em geral e serviço de transporte público.

## 8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

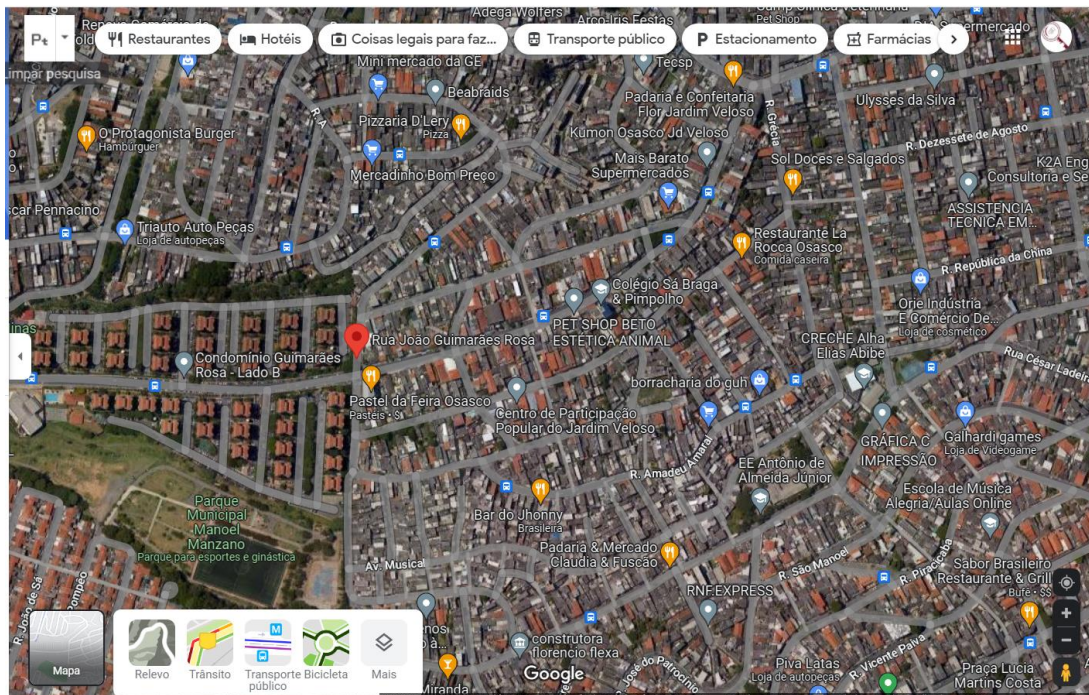
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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





**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 1 – ENTRADA DO BLOCO DO I.A



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

FOTO 2 – ACESSO AOS BLOCOS



FOTO 3 – FOTO DO BLOCO 1



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

FOTO 4 – FOTO INTERNA DO ANDAR TÉRREO DO BLOCO 1

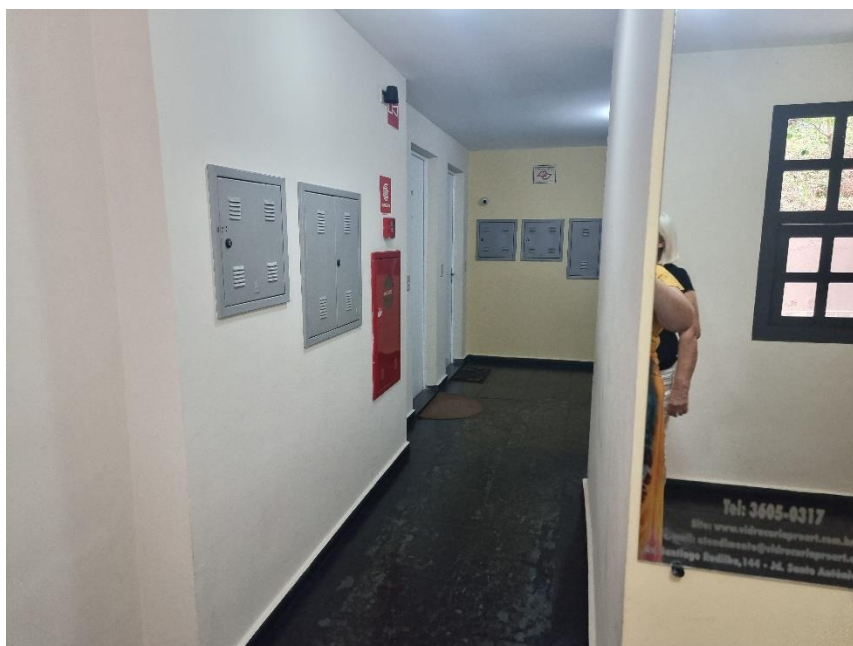
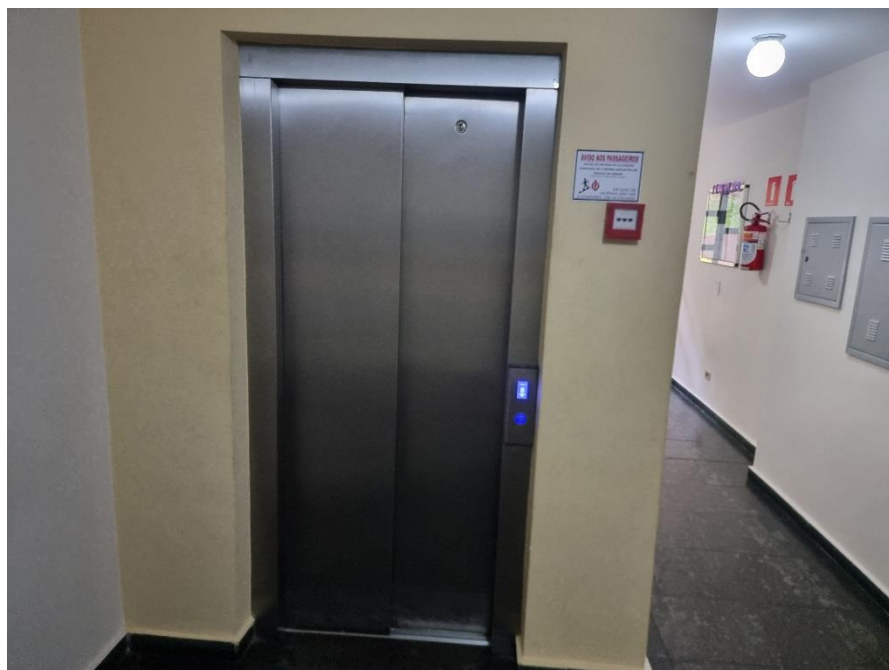


FOTO 5 – FOTO DO ELEVADOR DE ACESSO AOS PISOS SUPERIORES



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

FOTO 6 – FOTO DO LOCAL DE CORRESPONDENCIAS



FOTO 7 – FOTO DA PORTA DO I.A.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 13:05, sob o número WOCO23700791178. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010033-03.2020.8.26.0405 e código AEDE046.

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

FOTO 8 – FOTO DA PORTA DO I.A E VIZINHO



FOTO 9 – ELEVADOR NO 3º ANDAR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2023 às 13:05, sob o número WOCO23700791178. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010033-03.2020.8.26.0405 e código AEDE046.

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

FOTO 10 – ELEVADOR NO 3º ANDAR



FOTO 11 – FOTOS DO ESTACIONAMENTO DESCOBERTO



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

FOTO 12 – FOTO DA ENTRADA DE AUTOMÓVEIS E ADM DO EMPREENDIMENTO



FOTO 12 – FOTO DA VIA DIREITA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA O I.A.



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

FOTO 13– FOTO DA VIA ESQUERDA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA O I.A.



## 10. REFERÊNCIAS

PESQUISA FEITA POR INTERNET - PRESENCIAL - TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO.

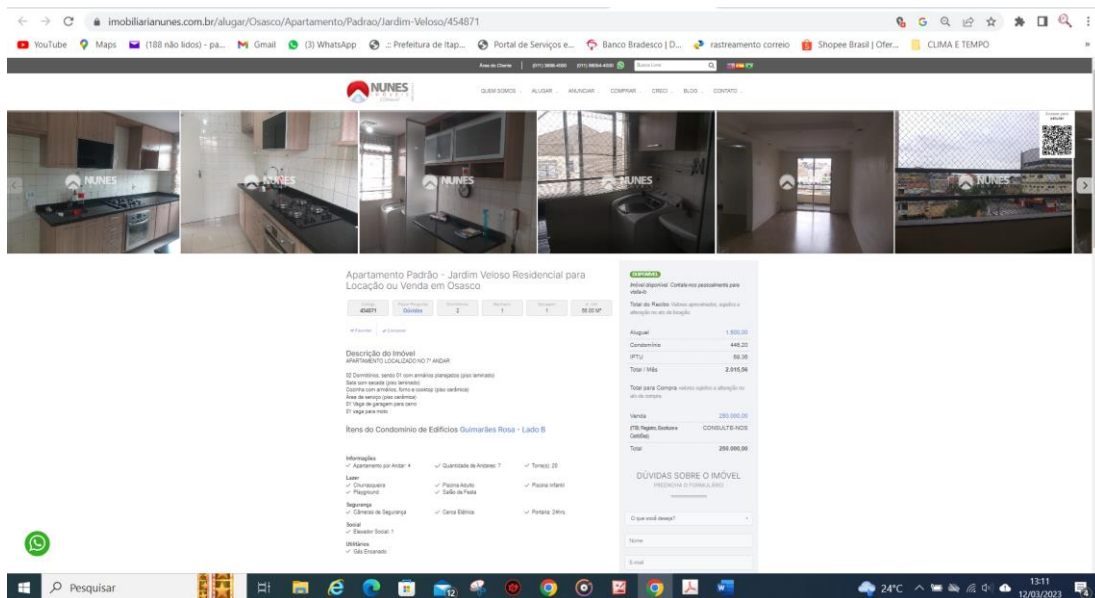


**PARECER TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**  
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e  
Ato Normativo nº 001/2011)

**R<sub>1</sub> - REFERÊNCIA 1**

**FONTE DE PESQUISAS: Nunes Imóveis - (11) 3688-4000**

<https://www.imobiliarianunes.com.br/alugar/Osasco/Apartamento/Padrao/Jardim-Veloso/454871>



R<sub>1</sub> – Valor de venda R\$ 250.000,00 – 56,32

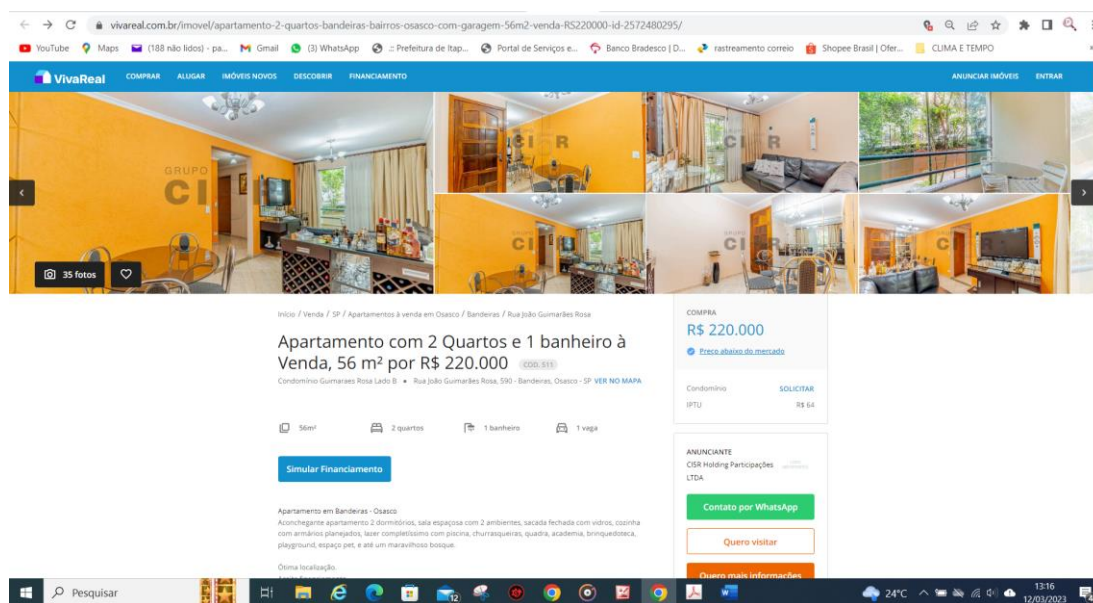
m<sup>2</sup>

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

**R2 - REFERÊNCIA 2**

**FONTE DE PESQUISAS: CI5R Holding Participações LTDA- (11) 4777  
2544/ 9 4062- 7129**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bandeiras-bairros-osasco-com-garagem-56m2-venda-RS220000-id-2572480295/>



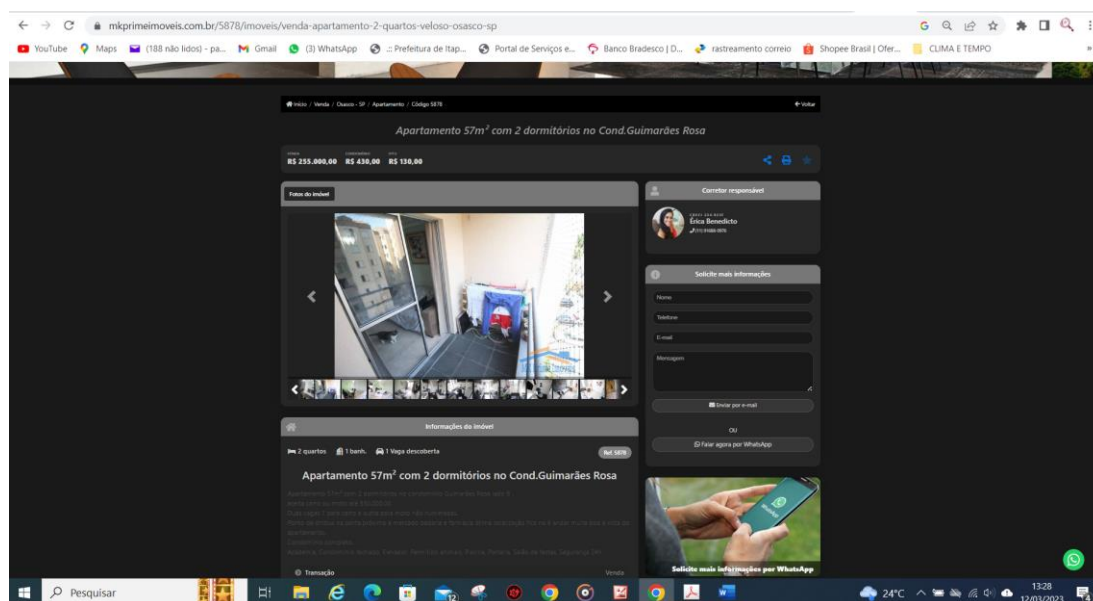
R2 – Valor de venda R\$ 220.000,00 – 56,32 m2

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

**R<sub>3</sub> – REFERÊNCIA 3**

FONTE DE PESQUISAS: MK Prime Imóveis (11) 9 5035-2116

<https://www.mkprimeimoveis.com.br/5878/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-veloso-osasco-sp>



R<sub>3</sub> – Valor de venda R\$ 255.000,00 – 56,32 m<sup>2</sup>

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

**R4 – REFERÊNCIA 4**

**FONTE DE PESQUISAS: Nunes Imóveis - (11) 3688-4000**

<https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Apartamento/Padrao/Jardim-Veloso/853271>

Apartamento Padrão - Jardim Veloso Residencial para Venda em Osasco

Código: 853271 | Fazer Pergunta: Dúvidas | Dormitórios: 2 | Banheiro: 1 | Garagem: 1 | A. Útil: 57,00 M²

Descrição do Imóvel: Apartamento - 8 andar - Guimarães Rosa - Lado B

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração	
Condomínio	250,00
IPTU	78,00
<b>Total / Mês</b>	<b>328,00</b>
Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra	
Venda	230.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Corridões)	CONSULTE-NOS

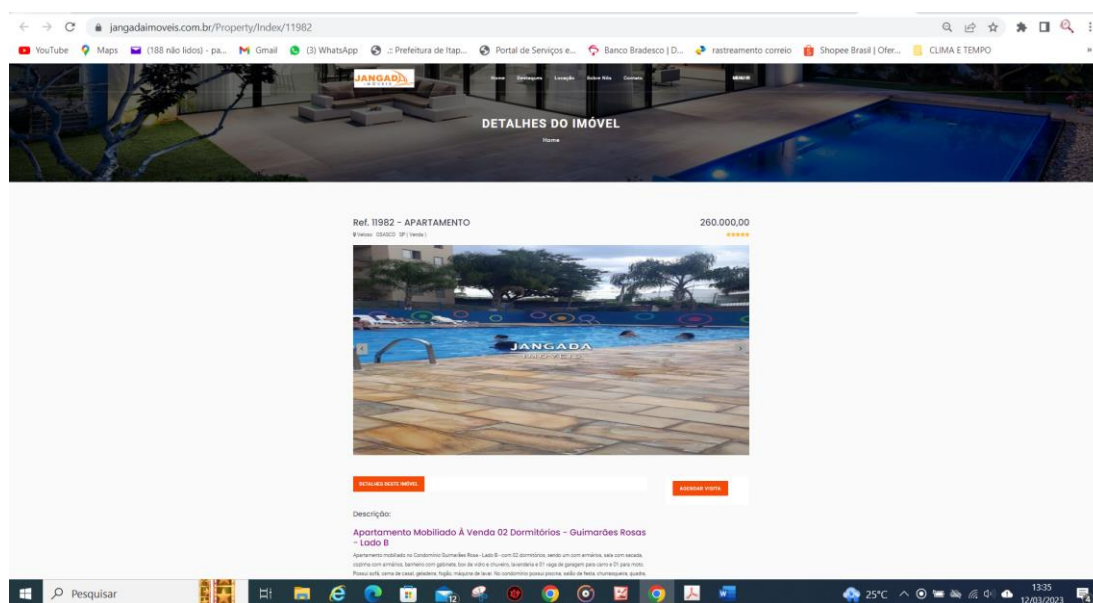
R4 – Valor de venda R\$ 230.000,00 – 56,32 m2

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

**R<sub>5</sub> – REFERÊNCIA 5**

**FONTE DE PESQUISAS: Jangada Imóveis - (11) 3691-7016**

<https://www.jangadaimoveis.com.br/Property/Index/11982>



R<sub>5</sub> – Valor de venda R\$ 260.000,00 – 56,32 m<sup>2</sup>

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 – Todos os referenciais acima foram colocados com a mesma medida por se tratar de imóveis iguais ao I.A., as medidas contidas nos anúncios dos referenciais diferem pelo fato que os anunciantes não tiveram acesso as matrículas pertinentes ao mesmo, e colocam de forma aproximada e não real.

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

- 11.2 – 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.
- 11.3 – 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.
- 11.4 – 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.
- 11.5 – 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.
- 11.6 – 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

O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011” do IBAPE/SP. O método

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

adotado para a avaliação foi o “Método Comparativos Direto de Dados de Mercado”.

Esse método define o valor do Imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como paradigma o Imóvel de Padrão Médio.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados de preferência da região do I.A., e/ou até um raio de 1.000,00m do imóvel objeto da avaliação.

**Tratamento de Fatores**

Os graus de fundamentação e precisão adotados nesse trabalho avaliatório foram o Grau I e a Precisão II.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto à:

- a) o número de elementos denominados comparativos sendo cinco (05);
- b) os valores dos alugueis foram pesquisados nas principais imobiliárias da região e em Sites especializados.

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

**- Fator de Pavimento –  $F_{Pav}$  - Variação como segue:**

Pavimento	Fator (Pav)
Térreo e 1º	1
2º ao 5º	1,02
6º ao 10º	1,07
11º ao 15º	1,09

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

16º ou superior	1,12
-----------------	------

**- Fator Localização do Imóvel – F<sub>L</sub> - Variação de ± 10% como segue:**

Para imóvel distante até 3,0 km do I.A. =	0,90
Para imóvel distante até 1,5 km do I.A. =	0,95
Para imóvel localizado junto ao I.A. =	1,00

**- Fator Dormitórios – F<sub>dm</sub> - Variação de ± 10% como segue:**

Para Imóvel com 1 dormitório =	0,90
Para Imóvel com 2 dormitórios =	1,00
Para Imóvel com 3 dormitórios	1,10

**- Padrão Médio - Fator Padrão Construtivo/ Dormitórios – F<sub>pc</sub> - Variação de ± 10% como segue:**

Para Imóvel com padrão de acabamento entregue pela construtora	0,90
Para Imóvel com padrão de acabamento semelhante ao I.A	1,00
Para Imóvel com padrão de acabamento superior ao I.A	1,10

**- Fator Estacionamento – F<sub>est</sub> - Variação de ± 10% como segue:**

Para Imóvel com 1 vaga de automóvel =	1,00
Para Imóvel com 2 vaga de automóvel =	1,10

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

12.1 - A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE APARTAMENTO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:



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

REFE- RENCIA	VALOR R\$	METRA- GEM M2	VALOR FI- NAL - DIVI- SÃO POR M2 com tra- tamento de fatores R\$
nº 1	R\$250.000,00	56,320	R\$4.482,42
nº2	R\$220.000,00	56,320	R\$3.585,94
nº3	R\$255.000,00	56,320	R\$4.156,43
nº4	R\$230.000,00	56,320	R\$3.748,93
nº5	R\$260.000,00	56,320	R\$4.661,72

V.G.L.	<b>R\$20.635,44</b>
<b>M.G. dividido por 5 referencias</b>	<b>R\$4.127,09</b>

### 13. ENCERRAMENTO

Através dos cálculos elaborados e utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fazendo-se o cálculo do I.A. conforme segue:

#### 13.1 - CÁLCULO DO IA

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{R\$20.365,44}{5} = R\$4.127,09$$

	/	
Limites de Confiança	-----	-- (+ 30%) = R\$5.635,22
	\	-- (- 30%) = R\$2.888,96

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

**Tabela:**

Item	Descrição	Valor	F <sub>pa</sub>	F <sub>pl</sub>	F <sub>dm</sub>	F <sub>pc</sub>	F <sub>est</sub>	Valor
1	Valor de mercado	R\$ 1.210.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 1.210.000,00
2	Limite de confiança (30%)	R\$ 363.000,00	0,30	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 363.000,00
3	Valor de venda	R\$ 847.000,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 847.000,00

Para obter uma margem correta de valores se faz necessário utilizar além do tratamento de fatores, o Limite de confiança de 30% (trinta por cento), isso demonstrou que nenhuma referência teve a necessidade de ser excluída por estar fora deste intervalo.

**Cálculos**

O valor da venda do imóvel atende à seguinte expressão:  
 APARTAMENTO NÚMERO 31, LOCALIZADO NO 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA, LADO B, SITUADO NA RUA GUIMARÃES ROSA, N.º 200, VILA QUITAÚNA - CIDADE DE OSASCO/SP, a verdade responde pelo nº 590 da Avenida Santiago Rodilha.

**UNIDADE 31**

$$V_v = S \times q \times F_{pav} \times F_L \times F_{dm} \times F_{pc} \times F_{est}$$

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

S = área do imóvel = 56,320 m<sup>2</sup>  
q = valor do m<sup>2</sup> homogeneizado = R\$ 3.617,36/m<sup>2</sup>

$V_v = 56,320m^2 \times R\$ 4.127,09/m^2 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$
$V_v = R\$ 237.086,46$

$V_v =$	S	q	$F_{pav}$	$F_L$	$F_{dm}$	$F_{pc}$	$F_{est}$
	56,320	R\$4.127,09	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>R\$237.086,46</b>		

**CONCLUSÃO**

- 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 a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado APARTAMENTO NÚMERO 31, LOCALIZADO NO 2.º PAVIMENTO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUIMARÃES ROSA, LADO B, SITUADO NA RUA GUIMARÃES ROSA, N.º 200, VILA QUITAÚNA - CIDADE DE OSASCO/SP, a verdade responde pelo nº 590 da Avenida Santiago Rodilha;, é de: **R\$ 237.086,46** (duzentos e trinta e sete mil, oitenta e seis reais e quarenta e seis centavos), para venda, considerando a área de 56,320 m<sup>2</sup> de área útil e 66,320m<sup>2</sup> de área total do imóvel do objeto desta avaliação.

Barueri, 13 de março de 2023



**Patrícia Erika Ribeiro Paiva Saj**

**CRECISP nº74535**

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

**14. ANEXOS**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO**

MTRICULA <b>89.909</b>	FOLHA <b>001</b>	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Data: 08 de junho de 2009
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº 31, localizado no 2º Pavimento do Bloco 1, do Condomínio Residencial Guimarães Rosa - Lado B, situado na Rua João Guimarães Rosa, nº 200, Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo a área privativa coberta edificada de 56,32m², área comum coberta edificada de 10,000m², área total edificada de 66,320m², área comum descoberta de 47,707m², área total edificada/descoberta de 114,027m² e fração ideal no terreno de 0,1488%, cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada e descoberta.</p> <p><b>CADASTRO:</b> 23241.43.24.0541.00.000.04.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR, com sede na Rua Coronel Xavier Toledo, nº 220, 7º andar, Centro, Capital/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.530.522/0001-03.</p> <p><b>REGISTROS ANTERIORES:</b> Matrícula nº 86.479, feita em 03 de janeiro de 2.008 e Registro nº 5/73.103, feito em 24 de setembro de 2.004, ambos deste 1º Oficial de Registro de Imóveis.</p> <p>A Escrevente Autorizada, (Selma Andrade Dantas), O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro). Prot. Oficial 192.664, em 29 de maio de 2.009. Microfilme nº 1 0 0 1 0 5</p>		
<p>Av. 1, em 07 de junho de 2.010. Conforme Escritura expedida pelo 1º Tabelião de Notas local, lavrada às folhas 049 do livro 763, em 21 de maio de 2.010 e Notificação de Lançamento do IPTU - Exercício de 2.010, o imóvel matriculado possui atualmente junto à Prefeitura local a <b>INSCRIÇÃO CADASTRAL nº 23241.43.24.0541.01.009.04.</b></p> <p>O Escrevente Autorizado, (Alan Gusmão Andrade), Prot. Oficial 206.159, em 01 de Junho de 2.010. Microfilme nº 1 8 8 6 9 9</p>		
<p>R. 2, em 07 de junho de 2.010. Conforme Escritura mencionada na averbação nº 1, a proprietária <b>VENDEU</b> o imóvel matriculado pelo valor de R\$38.884,00, à <b>DALVA SANTOS SILVA</b>, brasileira, viúva, do lar, RG nº 12.500.090-X-SSP/SP, CPF/MF nº 116.446.898-71, residentes e domiciliada na Avenida Flora, nº 611, Jaguaribe, nesta cidade.</p> <p>O Escrevente Autorizado, (Alan Gusmão Andrade), Prot. Oficial 206.159, em 01 de Junho de 2.010. Microfilme nº 1 8 8 6 9 9</p>		

Pag.: 001/002  
Certidão na última página

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

MATRÍCULA  FOLHA

CERTIDÃO DE MATRÍCULA **CNS 11.152-6**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OSASCO – SP**

Certifico e dou fô que a presente é reprodução fiel e autêntica da matrícula a que se refere, que foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73 e que anteriormente a 03 de julho de 1.966 o referido imóvel pertenceu à 16ª Circunscrição Imobiliária da Capital. CERTIFICA FINALMENTE, QUE AS BUSCAS NOS INDICADORES REAL E PESSOAL, BEM COMO A VERIFICAÇÃO DE TÍTULOS FRENTOADOS, FORAM PROCEDIDAS ATÉ O DIA ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO. Osasco, data e hora abaixo indicadas.

\_\_\_\_\_  
**ADEGILSON DE SOUZA GALVÃO - ESCRIVENTE AUTORIZADO**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1115263C3089909C08444221E

Ao Oficial.: R\$ 34,73  
Ao Estado.: R\$ 49,87  
Ao IPESP.: R\$ 45,76  
Ao Reg. Civil R\$ 41,83  
Ao Trib. Just R\$ 2,38  
Ao ISS.: R\$ 40,69  
Ao FEEMP.: R\$ 41,67  
Total.: R\$ 279,73  
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

**Certidão expedida às 08:44:42 horas do dia 17/02/2021. Certidão assinada digitalmente.**  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Arisp: 379936



08990917022021

Pag.: 002/002



*Patricia Saj Perita*  
CEL. -11-973300450  
[patriciasaj@creci.org.br](mailto:patriciasaj@creci.org.br)

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

## 16. CURRÍCULO

Pelo presente, eu **PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ**, corretora de imóveis; credenciada e habilitada pelo **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (CRECI / COFECI)** – sob nº 74535, cadastrada no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) sob nº 18122, tendo cursado para PERITO JUDICIAL pelo INSTITUTO JB OLIVEIRA sob nº 04.0105-16, Embaixadora da Cidade, Delegada Estadual da Concidades/SP, Graduada em CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS pela ANHEMBI MORUMBI; Pós Graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Faculdade Cidade Verde; Técnica em Agrimensura, (CFT / CRT) – sob nº 14072560847- Cursado Topografia com Drones, Cursado Grafologia, Documentologia Y Falsedades Documentales por The UNIPASS University, UNISAP y el respaldo del Consejo Nacional de Criminologis y Ciencias de Seguridad de España, la Asociación Europea de Peritos Judiciales y la Federación Internacional de Peritos de la Unión Europea, Grafotecnia e Documentoscopia por eGlifos;; Perita Judicial Habilitada junto ao TJSP para Avaliação de Imóveis e Perícia Grafotécnica; declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação do processo em epígrafe para fazer esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**. de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78.

Sem mais esta perita nomeada aos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 30 laudas, devidamente numeradas.

Barueri, 13 de março de 2023



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ  
Perita Judicial