

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI 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: 0022121-44.2018.8.26.0405
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Residencial Osasco Life
Executada: Viviany Cavalcante Muniz

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 **36** laudas, devidamente numeradas.



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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, 17 de julho de 2023



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

PTAM
Julho de 2023

ENDEREÇO

IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

Av. O Trabuco Rádio Jornal, 247 - Vila Menck, Osasco - SP, 06273-060
Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento, do
Bloco 06, do Condomínio Residencial Osasco Life



Sumário

1. ABREVIATURAS	4
2. SOLICITANTE	4



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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	5
4. PRELIMINARES	5
5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	6
6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	7
7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (Boqueirão)	7
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	26
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	27
13. ENCERRAMENTO	28
16. CURRÍCULO	35

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
Cm² - Custo por metro quadrado
CRI – Cartório de Registro de Imóveis
R₁ – 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: 06 de julho de 2023
2.6– Data da referência da pesquisa: julho de 2023
2.7– Prazo de validade: 180 dias



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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, 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 35.776 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco. (Anexo)



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

4.4 - Em atenção a decisão fls. 139 do processo em epígrafe, encaminhado pela 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco, solicitando avaliação de preço de venda do imóvel - Av. O Trabuço Rádio Jornal, 247 - Vila Menck, Osasco - SP, 06273-060 - Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento, do Bloco 06, do Condomínio Residencial Osasco Life.

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

Matricula nº 35.776 fls. 32/35; segue (destaco e colaciono):

20. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA 35.776	FOLHA 01F	LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
<p>Osasco, 02 de agosto de 2010. Protocolo nº. 74.455 em 06/07/2010. IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 24, localizado no 2º pavimento, do Bloco 06, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OSASCO LIFE", situado na Avenida Rádio Jornal O Trabuço, nº. 247 e Rua Américo Vespúcio, na Vila Menck, em Osasco - Estado de São Paulo, denominado por H.I.S., com área real privativa de 39,65m², uma área real de uso comum de divisão proporcional de 29,879m², uma área real total de 69,529m², área de construção de 49,934m² e fração ideal no terreno, demais coisas comuns e coeficiente de proporcionalidade total de 0,002695%.</p> <p>CONTRIBUINTE: 24464.53.63.0001.00.000.01 (em área maior).</p>		

- 5.1 – O imóvel foi vistoriado “in loco” pela avaliadora, deparando-se no local conforme segue:
- 5.2 – Fui recebida pela síndica do condomínio e patrona da Exequente, 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.
- 5.3 - Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento, porém fica no 1º subsolo, do Bloco 06, do Condomínio Residencial Osasco Life as vagas de garagem para carro são rotativas, tendo um manobrista, sendo que os números de vagas são restritos, tendo que alguns moradores deixarem seus automóveis na rua. Com área de construção 49,934m², e área total de 69,529m².
- 5.4 – O apartamento nº 24 do Bloco 06, é composto de 2 dormitórios, sala de estar e jantar, banheiro, cozinha e área de serviço integradas.
- 5.5 – O empreendimento conta com portaria, infraestrutura de lazer com churrasqueira.



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

6. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

6.1 – A Avenida Av. O Trabuco Rádio Jornal- Vila Menck, Osasco - SP, 06273-060, é uma avenida com acesso pela Avenida Alberto J. Byngton e seu término na Rua Orlando Fiúsa Santos. -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.

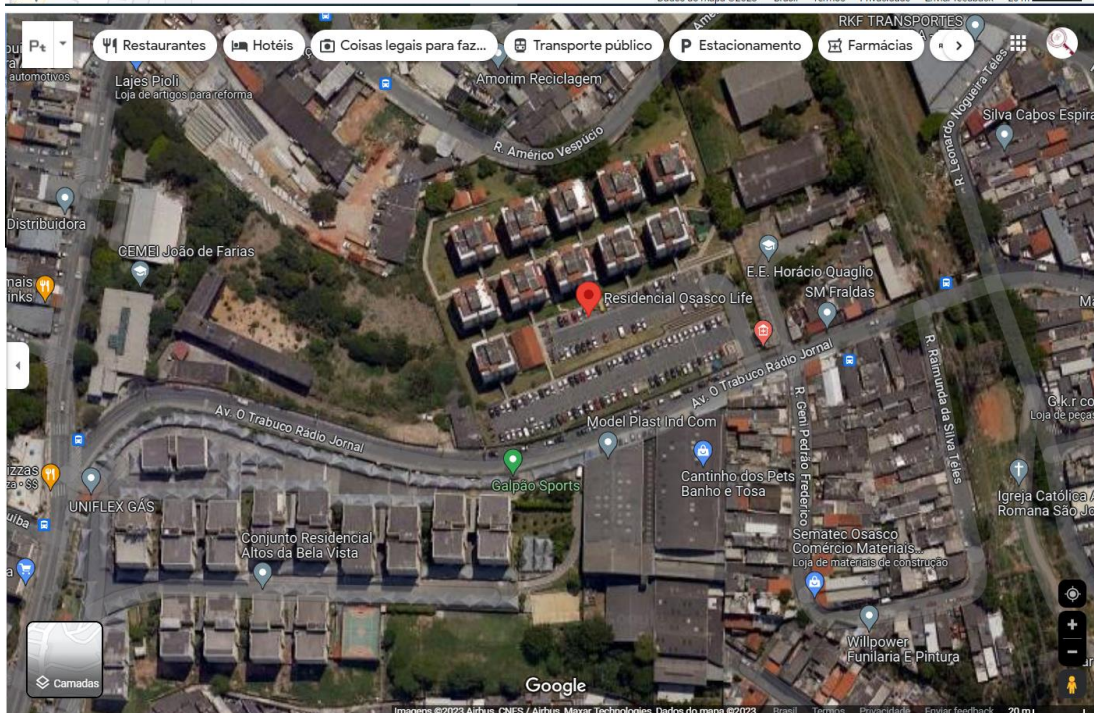
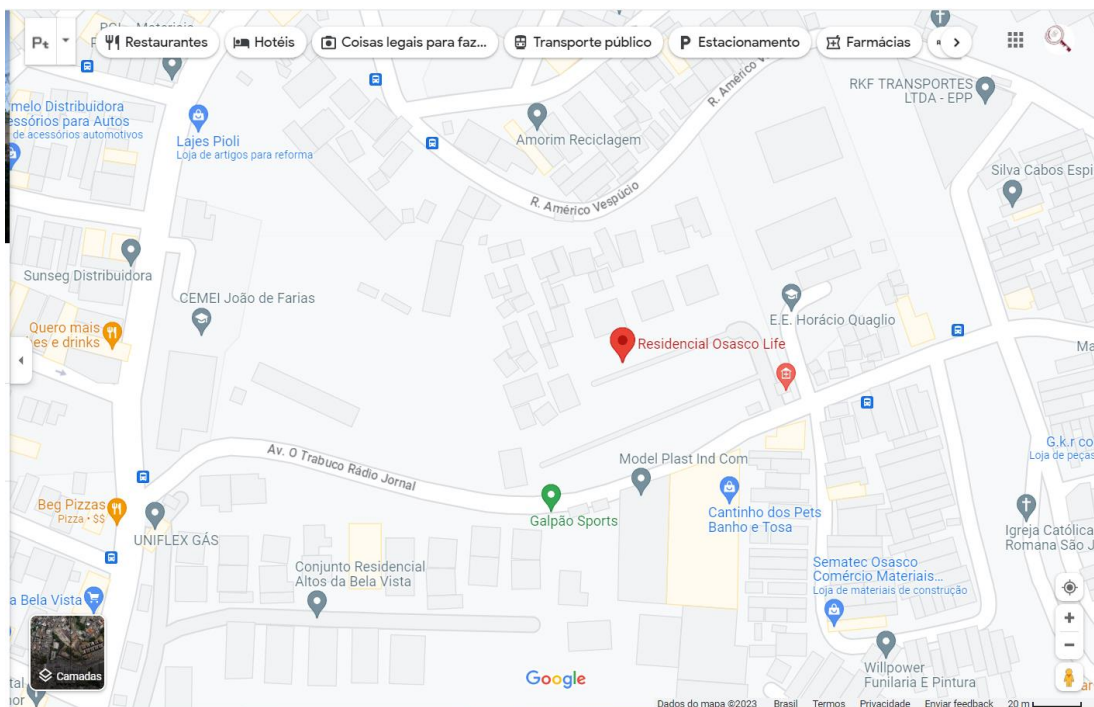
8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

Link de acesso: <https://www.google.com/maps/place/Residencial+Osasco+Life/@-23.4989835,-46.7688499,18.44z/data=!4m6!3m5!1s0x94cefec01d36dcf7:0x4b58eac7773931e7!8m2!3d-23.4989828!4d-46.767771!16s%2Fq%2F11cssvb4kp?entry=ttu>



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



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 20/07/2023 às 17:32, sob o número WOCO23702605924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código BADEF72.

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

FOTO 2 – ENTRADA DO EMPREENDIMENTO



FOTO 3 – ACESSO AS TORRES E ESTACIONAMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 4 – FOTO DO ESTACIONAMENTO



FOTO 5 – FOTO INTERNA DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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 BLOCO 06



FOTO 7 – FOTO DA PORTA DE ENTRADA DO BLOCO 06



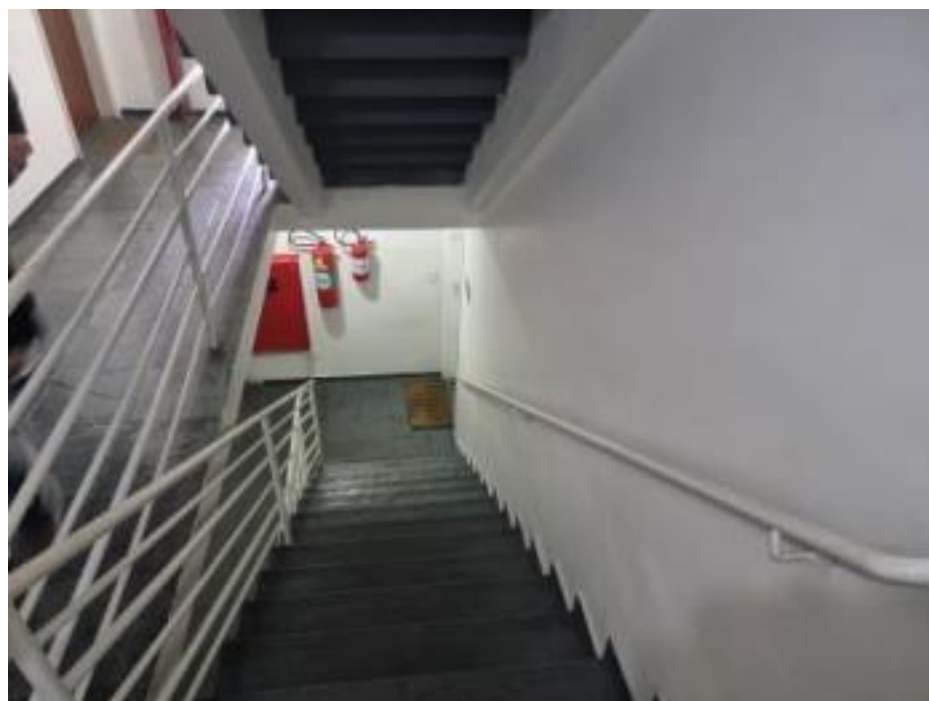
patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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 ESCADA DE ACESSO AOS PISOS SUPERIORES E INFERIORES
(CORRESPONDENTE AO 3º PISO)



FOTO 9 – FOTO DA ESCADA DE ACESSO AOS PISOS SUPERIORES E INFERIORES



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 10 – FOTO DA ESCADA E CORREDOR DE ACESSO AOS APARTAMENTOS

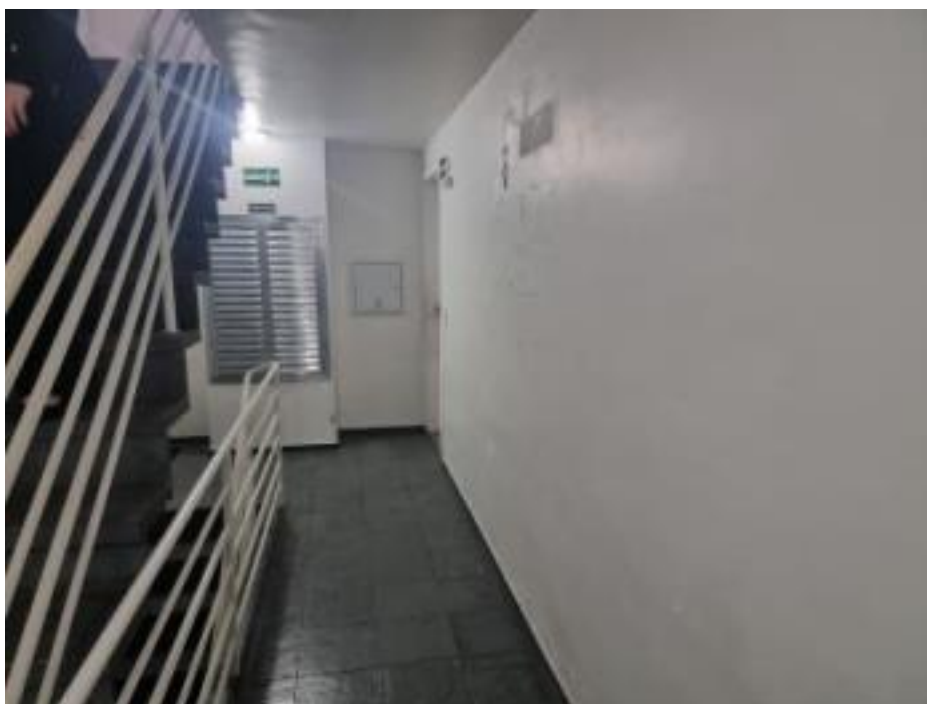


FOTO 11 – FOTO DA NUMERAÇÃO NA PORTA DO I.A



FOTO 12 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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 DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 14 – FOTO DA CAIXA DE CORRESPONDÊNCIA AO LADO DE DENTRO DO BLOCO
6



FOTO 15 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 16 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



FOTO 17 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 18 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



FOTO 19 – FOTO DO EMPREENDIMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

FOTO 20 – FOTO DA PAREDE DO I.A. NO CORREDOR DO LADO DE FORA EM FRENTE A ESCADA (POSSÍVEL INFILTRAÇÃO)



FOTO 21 – FOTO DA VIA ESQUERDA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA O I.A.

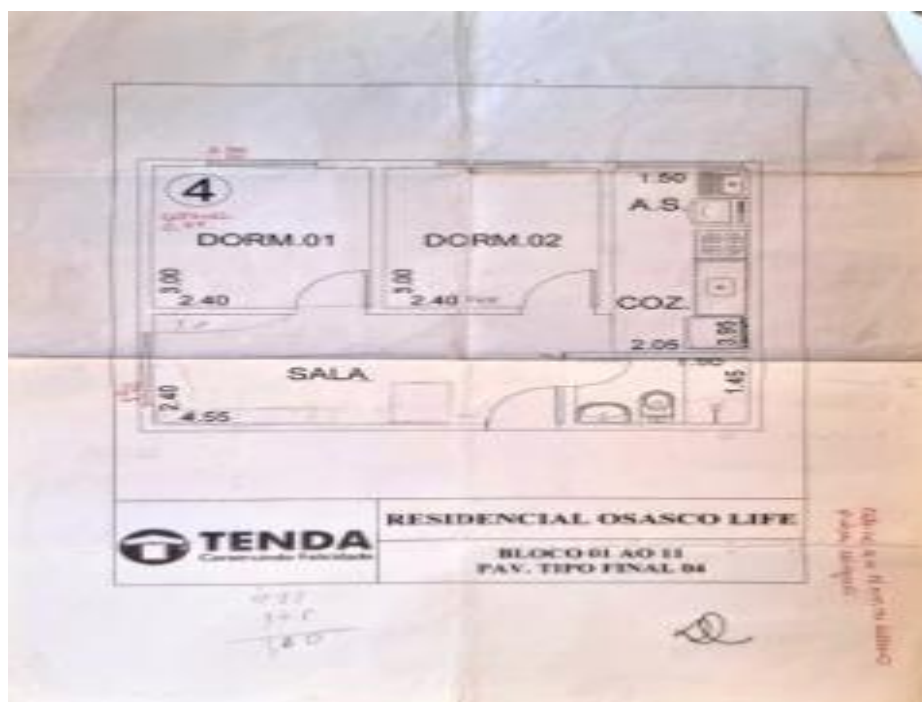


**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
(Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011)

FOTO 22 – FOTO DA VIA DIREITA DE QUEM OLHA DE FRENTE PARA O I.A.



FOTO 23– FOTO DA PLANTA DO I.A.



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

10. REFERÊNCIAS

PESQUISA FEITA POR INTERNET - PRESENCIAL - TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO.

R₁ - REFERÊNCIA 1

FONTE DE PESQUISAS: Nosso Teto Company - CRECI 19493J- (11) 3904-0816

Link de pesquisa: <https://www.nossoteto.com.br/imovel/apartamento-de-40-m-com-2-quartos-osasco-osasco/AP2954-NH9>

R\$ 220.000

Quero mais informações Agendar visita

Fotos Mapa

Ver mais fotos

Sobre o imóvel

40 m² Área útil 40 m² Área total 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Venda R\$ 220.000 R\$ 5.500/m²
 Condomínio R\$ 225/mês
 IPTU R\$ 60/mês

Agendar visita
 Quero mais informações

Apartamento a Venda
 Apresentamos esse apartamento localizado na Vila Menk, no Km 17 da Anhanguera, em Osasco. Com um fácil acesso as Marginais e rodovia Anhanguera, você encontrará esse imóvel em um local que oferece uma série de facilidades e comodidades próximas. Imagine ter tudo o que você precisa a poucos passos de distância: supermercados, escolas, parques, farmácias e muito mais.
 Com 02 dormitórios com armários, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 vaga.
 Aceita financiamento.
 Aproveite essa oportunidade !!!
 Entre em contato conosco agora mesmo!

R₁ – Valor de venda R\$ 220.000,00



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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: Nosso Teto Company - CRECI 19493J- (11) 3904-0816

Link de pesquisa: https://www.laconsultoriaimob.com.br/imoveis_detalhes.php?id=1130

R\$ 220.000

Sobre o imóvel

47 m ²	57 m ²	2 Quartos	1 Banheiro	1 Vaga
Área útil	Área total			

LINDO APARTAMENTO A VENDA VILA MENK OSASCO!!!

Apartamento localizado na Vila Menk - Osasco a 1 km da Rodovia Anhanguera Km 17, Próximo a fábrica Raphy. Na frente do condomínio você encontrará padaria, mercado e ponto de ônibus.
Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga.
Condomínio conta com salão de festa e churrasqueira.

Venda	R\$ 220.000
	R\$ 4.668/m ²
Condomínio	R\$ 250/mês
IPTU	R\$ 70/mês

Agendar visita
Quero mais informações

R₂ – Valor de venda R\$ 220.000,00



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

R₃ – REFERÊNCIA 3

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

Link de pesquisa : <https://www.imobiliarianunes.com.br/alugar/Osasco/Apartamento/Padrao/Vila-Menck/00971>

The screenshot displays a real estate listing on the website imobiliarianunes.com.br. The main image is a Google Street View of a modern apartment building on Av. O Rápido. To the right, a sidebar shows the price 'Total 200.000,00' and a contact form titled 'DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL' with fields for 'Nome', 'E-mail', 'Celular', and 'Telefone'. Below the form, there is a WhatsApp icon and a 'Pesquisar' button in the footer.

R₃ – Valor de venda R\$ 200.000,00



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

**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

Link de pesquisa: <https://www.imobiliarianunes.com.br/comprar/Osasco/Apartamento/Padrao/Vila-Menck/737771>

The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The main content area includes:

- Descrição do Imóvel:** Aceita Financiamento, 03º andar, 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de serviço, Vaga de Garagem Rotativa. Lazer: Churrasqueira, Playground, Salão de festas, Portaria 24 Horas.
- Itens do Imóvel:** Área de Serviço, Cozinha, Churrasqueira, Sala.
- Itens do Edifício de Apartamento Osasco Life:** Informações (Apartamento por Andar: 4, Quantidade de Andares: 7, Torre(s): 11), Lazer (Churrasqueira, Salão de Festa), Segurança (Portaria: 24hrs).

The sidebar on the right displays:

- Venda:** 230.000,00
- (ITBI, Registro, Escritura e Condições):** CONSULTE-NOS
- Total:** 230.000,00
- DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL:** PREENCHA O FORMULÁRIO
- Quero Comprar:** (dropdown menu)
- Formulário:** Nome, E-mail, Celular, Telefone.
- Footer:** Me interessei pelo imóvel com referência: (737771), gostaria que entrassem em contato comigo o mais

R₄ – Valor de venda R\$ 230.000,00



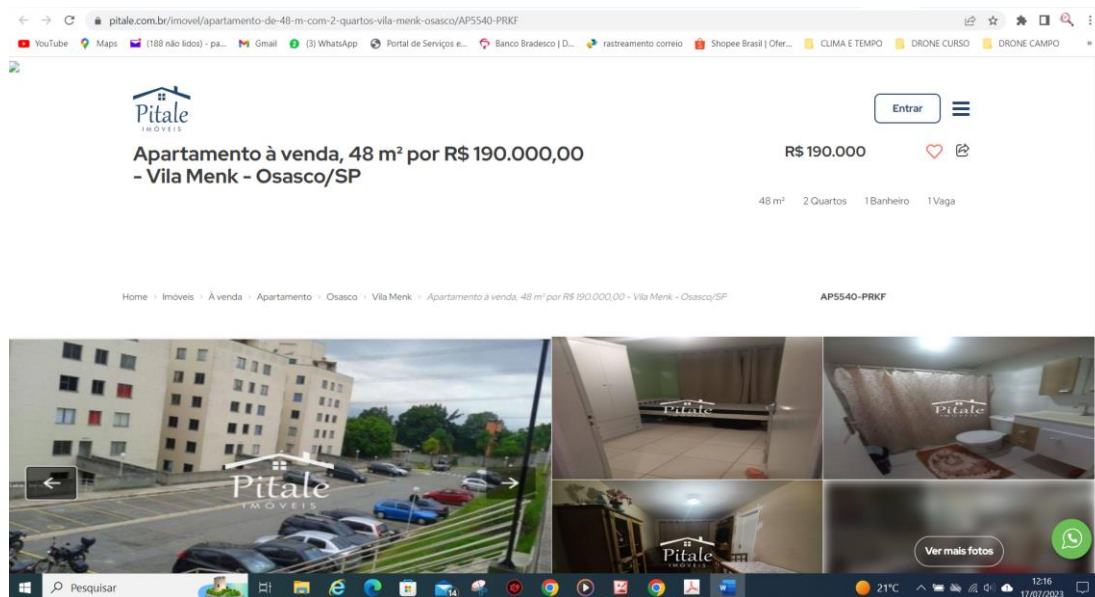
patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

R₅ – REFERÊNCIA 5

FONTE DE PESQUISAS: Pitale Imóveis - (11) 3685-2182

Link de pesquisa: <https://www.pitale.com.br/imovel/apartamento-de-48-m-com-2-quartos-vila-menk-osasco/AP5540-PRKF>



R₅ – Valor de venda R\$ 190.000,00



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

- 11.1 – 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.
- 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



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

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 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 Localização do Imóvel – F_L - Variação de ± 10% como segue:



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

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_{dm} - 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_{pc} - 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_{est} - 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, com tratamento de fatores, 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\$220.000,00	49,934	R\$3.965,23
nº2	R\$220.000,00	49,934	R\$3.965,23
nº3	R\$200.000,00	49,934	R\$3.604,76
nº4	R\$230.000,00	49,934	R\$4.145,47
nº5	R\$190.000,00	49,934	R\$3.424,52

V.G.L.	R\$19.105,22
M.G. dividido por 5 referencias	R\$3.821,04

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

$$X = \frac{R\$19.105,22}{5} = R\$3.821,04$$

Limites de Confiança	----- /	-- (+ 30%) = R\$4.967,35
	\	-- (- 30%) = R\$2.674,73

Tabela:



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

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 Av. O Trabuço Rádio Jornal, 247 - Vila Menck, Osasco - SP, 06273-060 - Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento, porém fica no 1º subsolo, do Bloco 06, do Condomínio Residencial Osasco Life, é de: **R\$ 190.799,81 (cento e noventa mil, setecentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos)**, para venda, considerando a área descrita na matrícula do objeto desta avaliação.

Barueri, 17 de julho de 2023



Patrícia Erika Ribeiro Paiva Saj


CRECISP nº74535



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

14. ANEXOS



2º registro de títulos e documentos
registro de imóveis de Osasco

fls. 32

20. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 35.776	FOLHA 01F	LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
---------------------	--------------	------------------------------

Osasco, 02 de agosto de 2010.
Protocolo nº. 74.455 em 06/07/2010.

IMÓVEL: Um apartamento sob o nº. 24, localizado no 2º pavimento, do Bloco 06, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OSASCO LIFE", situado na Avenida Rádio Jornal O Trabuço, nº. 247 e Rua Américo Vespúcio, na Vila Menk, em Osasco - Estado de São Paulo, denominado por H.L.S., com área real privativa de 39,65m², uma área real de uso comum de divisão proporcional de 29,879m², uma área real total de 69,529m², área de construção de 49,934m² e fração ideal no terreno, demais coisas comuns e coeficiente de proporcionalidade total de 0,002695%.

CONTRIBUINTE: 24464.53.63.0001.00.000.01 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE TENDA SP OSASCO LIFE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.822.305/0001-90, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº. 1.376, 10º andar, sala 2, Brooklin Paulista, em São Paulo - Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº. 5, feito aos 04/09/2009; R.4 (Incorporação Imobiliária), feita aos 22/08/2007, e Av.8 (Alteração da Incorporação Imobiliária), feita aos 13/11/2009, todos na matrícula nº. 32.617, deste 2º Oficial.

<p><i>[Assinatura]</i> Aline Suelton de Pinho Tavares Escritor Habilitada (redigiu)</p>	<p><i>[Assinatura]</i> Patricia Lenice da Silva Escritor Autorizada (conferiu)</p>
---	--

[Assinatura]
Priscila Vieira **F. 1613**
Oficial Substituta
Oficial: R\$ 6,14 Estado: R\$ 1,75 Carteira: R\$ 1,29 Reg. Civil: R\$ 0,32 Trib. Justiça: R\$ 0,32

R.1 de 26 de abril de 2011 - *Registro de Venda e Compra*.
Nos termos do instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária vinculada a empreendimento - recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS das compradoras, nº. 855550787530, de acordo com a Lei nº. 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº. 5.049 de 29/06/1966, e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº. 11.977 de 07/07/2009, firmado aos 06/01/2011, a proprietária SPE TENDA SP OSASCO LIFE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, no ato representada por

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Avenidas
Comitê de Osasco - SP

12381-0-AA 033440

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL RAGHI SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 21:18, sob o número WCCO20700407065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código 6BB61A1.

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030
PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMBENHA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 20/07/2023 às 17:32, sob o número WCCO23702605924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código BADEF672.




patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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


fls. 33

MATRÍCULA 35.776	VERSO 01V
---------------------	--------------

suas procuradoras Débora Alves Vieira e Iris Hayashida Julio, qualificadas no título, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 89.313,31 a: 1) VIVIANY CAVALCANTE MUNIZ, brasileira, solteira, nascida em 16/10/1986, operadora de atendimento, RG. nº. 34.420.802-3-SSP/SP, CPF/MF. nº. 337.292.238-79, residente e domiciliada na Rua Antonio Roberto, nº. 448, Jardim das Belezas, Carapicuíba - Estado de São Paulo; e 2) HEIDI DA SILVA FABRO, brasileira, solteira, nascida em 04/08/1980, auxiliar de laboratório, RG. nº. 35.090.744-4-SSP/SP, CPF/MF. nº. 289.957.718-28 residente e domiciliada na Rua Getulio Vargas, 893, Jardim Cristina, Barueri - Estado de São Paulo. Foi utilizado para aquisição: R\$ 9.123,83 de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 5.078,60 recursos da conta vinculada do FGTS das compradoras, R\$ 5.644,00 desconto concedido diretamente pelo FGTS, e R\$ 69.466,88 valor do financiamento concedido pela credora (Valor Venal - 2011 - R\$ 20.303,56 - proporcional).


Patricia Lemes da Silva
Escrevente Autorizada (conferiu)
Oficial:R\$ 20,53 Estado:R\$ 5,83 Carteira:R\$ 4,32 Reg.Civil:R\$ 1,08 Trib.Juiz:R\$ 1,08

R.2 de 26 de abril de 2011 - Registro de Alienação Fiduciária.
Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R. 1, os adquirentes: 1) VIVIANY CAVALCANTE MUNIZ; e 2) HEIDI DA SILVA FABRO, já qualificadas, deram o imóvel objeto desta matrícula em garantia de alienação fiduciária à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, em garantia da dívida de R\$ 69.466,88 nos termos da Lei 9.514/97, com origem dos recursos FGTS, a ser paga no prazo de amortização de 300 meses, vencendo-se a primeira prestação aos 06/02/2011, no valor de R\$ 561,01 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, a qual será calculada com o SAC-Sistema de Amortização Constante Novo. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, mais a taxa anual de juros de 5,5000% (nominal) e 5,6409% (efetiva). Composição de renda para fins de indenização securitária em nome das devedoras fiduciárias: VIVIANY CAVALCANTE MUNIZ de 61,38% e HEIDI DA SILVA FABRO de 38,62%. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 102.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título.


Patricia Lemes da Silva
Escrevente Autorizada (conferiu)

Continua na ficha 02 F

Lilian C
Es

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL RAGHI SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 21:18, sob o número WOCO0207040407065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código 5BB61A1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 20/07/2023 às 17:32, sob o número WOCO23702605924. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código BADEF672.



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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



2º registro
de títulos
e documentos
registro de imóveis de Osasco

fls. 34

2o. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA 35.776	FOLHA 02F	LIVRO No. 2 - REGISTRO GERAL
---------------------	--------------	------------------------------

Oficial: R\$ 26,19 Estado: R\$ 7,44 Carteira: R\$ 5,51 Reg. Civil: R\$ 1,38 Trib. Justiça: R\$ 1,38

Av. 3 de 26 de abril de 2011 - *Averbação de Desdobramento da Posse.*
Protocolo nº. 79.220 em 07/04/2011.

Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.1 procedo a presente averbação para constar o desdobramento da posse, tornando-se as fiduciárias possuidoras diretas e a fiduciária possuidora indireta da coisa imóvel.

Bruna Barbosa Scors
Bruna Barbosa Scorsi
Estagiária (redigiu)

Patricia Lemes da Silva
Patricia Lemes da Silva
Escrevente Autorizada (conferiu)

F.1730

Priscila Vieira
Priscila Vieira
Oficial Substituta
Oficial: R\$ 1,09 Estado: R\$ 0,31 Carteira: R\$ 0,23 Reg. Civil: R\$ 0,06 Trib. Justiça: R\$ 0,06

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da ficha a que se refere, extraída por processos reprográficos nos termos do artigo 19, 1º § da Lei 6.015/73. Certifica mais que o imóvel da presente, anteriormente a 01 de fevereiro de 1977, pertenceu ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Certifico finalmente que, aos 04/04/2014, foi prenotado sob nº 93641, a Notificação, referente ao imóvel retro matriculado, com prazo de vencimento em 03/05/2014. Osasco, 25 de setembro de 2014.

Claudia Ferraz dos Santos
() Claudia Ferraz dos Santos
(6) Lilian da Silva Dias

Obs. A presente Certidão tem validade de 30 dias para fins notariais, conforme Dec. 93.240/86, art. 1º, IV.

Emolumentos: Oficial R\$24,04; Estado R\$6,84; IPESP R\$5,06; Reg. Civil R\$1,27; Trib. Just. R\$1,27 Total R\$38,48 (selos e contribuições recolhidos por verba).

12381-0-AA 033441

2º Oficial de Registro de Imóveis e Avenças
Câmara de Osasco - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL RAGHI SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 21:18, sob o número WOCO020700407065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código 58B61A1.

RUA DANTE BATTISTON, 249 - CENTRO - OSASCO/SP - CEP: 06013-030
PABX: (11) 3215-6400 - FAX: (11) 3681-5895

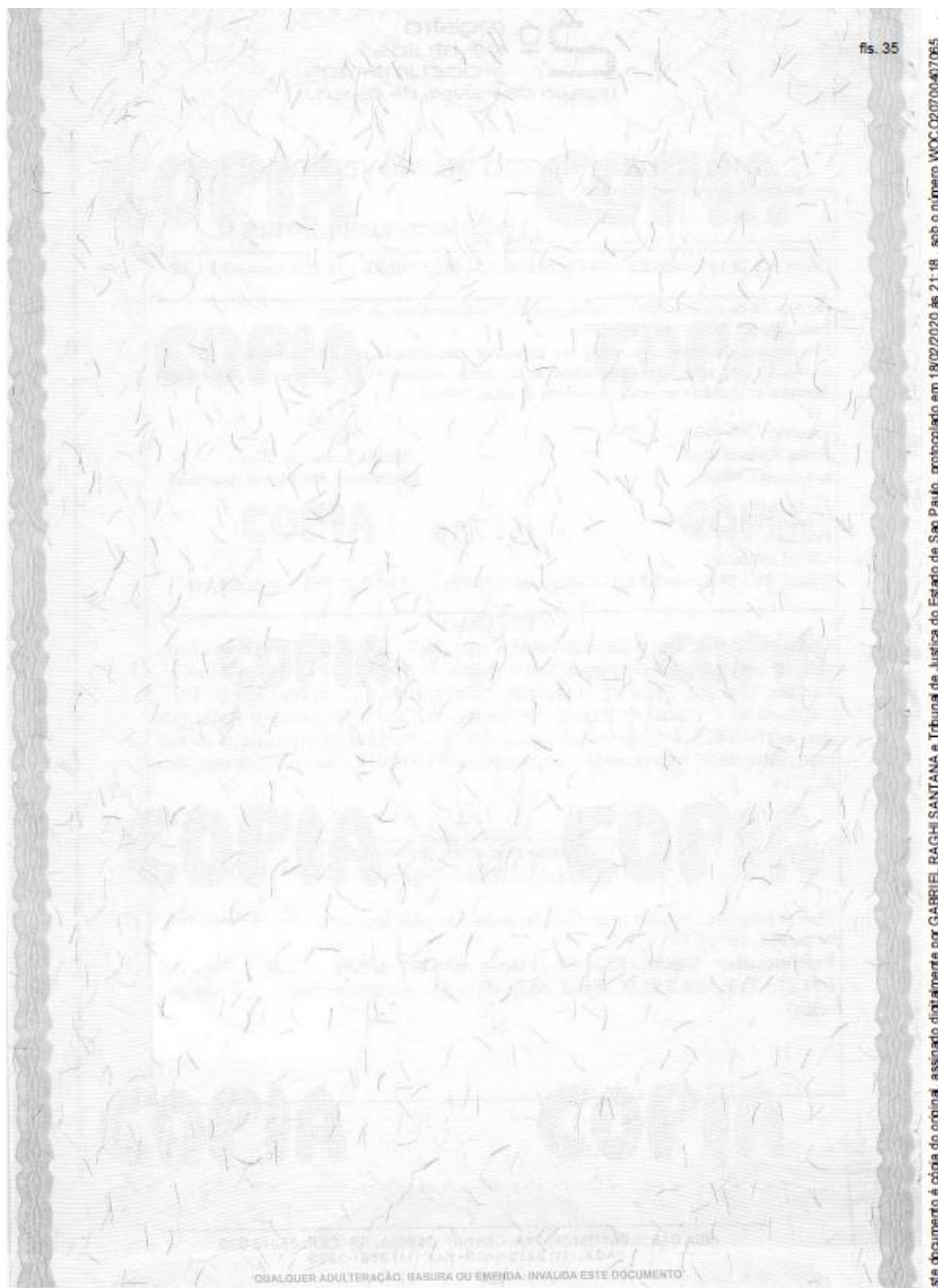
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ, protocolado em 20/07/2023 às 17:32, sob o número WOCO23702605924. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código BADEF672.

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



fls. 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL RAGHI SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/02/2020 às 21:18, sob o número WOCO020700407065. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022121-44.2018.8.26.0405 e código 5BB61A1.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, TRASSURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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 de São Paulo pelo SIESP, Delegada Estadual da Concidades/SP 2018, **Técnica em Agrimensura e Técnica em Edificações e Construção Civil, Graduada em CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS pela ANHEMBI MORUMBI; e Pós-graduada em Engenharia de Avaliações e Perícias pela Faculdade Cidade Verde; Pós-graduada em Perícia Criminal e Cível pela Faculdade Verbo Jurídico; Cursado Grafologia, Documentologia Y Falsedades Documentales por The UNI-PASS 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, Cursado Grafotecnia e Documentoscopia por eGlifos; Perita Judicial Habilitada junto ao TJSP para Avaliação de Imóveis, Agrimensura/ Usucapião e Perícia Grafotécnica e documentoscópica digital e física; declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação do processo em epígrafe para fazer esta **AVLIAÇÃO MERCADOLÓGICA**. de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78.**

Barueri, 17 de julho de 2023



PATRICIA ERIKA RIBEIRO PAIVA SAJ
Perita Judicial



patriciaesaj@gmail.com
cel. +55 11 9.7330-0450

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

QUESITOS Fls.178

[a] O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

R. Vide Laudo Pericial

[b] Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR 14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

R. Vide Laudo Pericial

[c] Qual o método para avaliação imobiliária adotado para determinar o valor do bem?

R. Vide Laudo Pericial

[d] Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel, com foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes?

R. Basicamente são:
Vistoria; diagnóstico do mercado; levantamento de dados de mercado, chamado também de pesquisa de mercado ou de coleta de dados; escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação; tratamento dos elementos que compõem a amostra; cálculo do valor do imóvel; considerações finais e conclusão.

[e] O imóvel é submetido à manutenção periódica?

R. Vide Laudo Pericial - foto 20 – do item 9, onde mostra a parede do I.A. com possível infiltração.

Sem mais esta perita nomeada aos autos do processo em epígrafe, encerra este laudo contendo 36 laudas, devidamente numeradas.

