

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2025

Foto 01 - Visualização Frontal do Imóvel



ENDEREÇO

**RUA JÚLIO MONTEAGUDO PINHEIRO, 326 – CASA – CEP
16071-167
JARDIM DAS PALMEIRAS – ARAÇATUBA – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	15
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	21
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	21
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	22
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	23
15. CONCLUSÃO	24
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	26
17. ABREVIATURAS	27
18. CURRÍCULO(S)	27
19. ANEXO(S)	30

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - TJSP - CNPJ: 51.174.001/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 23 de junho de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 05 de junho de 2025
- 1.4 - Finalidade: PARECER TECNICO DE PRECIFICAÇÃO VALOR MERCADO
- 1.5 - Objetivo: EMBASAMENTO PARA O PROCESSO 1016182-45.2023.8.26.0032
- 1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 40 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 220.918 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 35.083 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na(s) matrícula(s) 68.081 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba Estado de São Paulo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - No dia 05.06.2025 estive in loco no imóvel, onde fui recepcionado pela Srª Neide Maria dos Santos CPF 117.404.338-58 e RG 21.223.812-7. O imóvel com edícula ao fundo contendo uma cozinha, dois quartos, um banheiro e are sem forro. Casa da frente toda em forro, com 3 quartos, um banheiro, sala, cozinha, área fundo, corredor de ambos os lados, piso cerâmico tipo vermelhão, muro na frente do imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

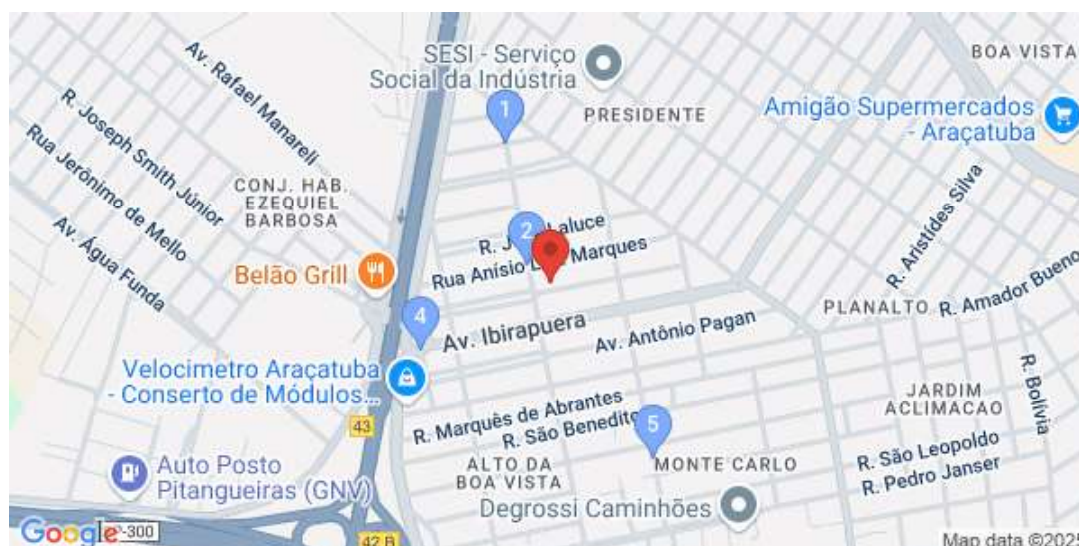
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O logradouro é composto por residências habitáveis em sua maioria. Com acesso rápido a rodovia SP-463, SP-300, a malha asfáltica em sua boa parte bem conservada, calçadas em sua extensão, rede elétrica, água e esgoto, internet, iluminação pública, circunvizinha por postos de combustíveis, farmácia, barbearia, UPS, pontos de ônibus, padaria, supermercado, lojas artísticas domésticas, sorveteria, lanchonetes, ou seja bem servida.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é de grande procura por ter vias de fácil acesso ao centro, SP-463, SP300, como acesso e saída fundamental para o bairro e município, ainda consta com muitos pontos fundamentais para seu crescimento e desenvolvimento, como associações, secretarias municipais, avenidas de escoamento e movimentações diárias como Av Ibirapuera, a R. Ari Barroso, dentre outras mobilidades de agilidade.

7. 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

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 44633
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 951,48
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 79,29
- 8.4 - Valor venal do terreno (300,00 m²) R\$ 8.217,00
- 8.5 - Valor venal da construção (156,89 m²) R\$ 12.939,66
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 21.156,66

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Visualização Frontal do Imóvel



Foto 03 - Visualização da Copa do Imóvel



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

Foto 04 - Visualização da Sala do Imovel



Foto 05 - Visualização do corredor lado esquerdo do Imovel olhando de frente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Visualização quarto 1 do imóvel



Foto 07 - Visualização quarto 2 do imóvel



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

Foto 08 - Visualização do quarto 3 do imóvel



Foto 09 - Visualização da cozinha do imóvel



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

Foto 10 - Visualização da outra parte da cozinha do imóvel



Foto 11 - Visualização area fundo do imóvel



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

Foto 12 - Visualização da área da edícula do imóvel



Foto 13 - Visualização do quarto da edícula do imóvel



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

Foto 14 - Visualização da cozinha do imóvel



Foto 15 - Visualização do banheiro da edícula do imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 - Visualização da area da edicula do imovel



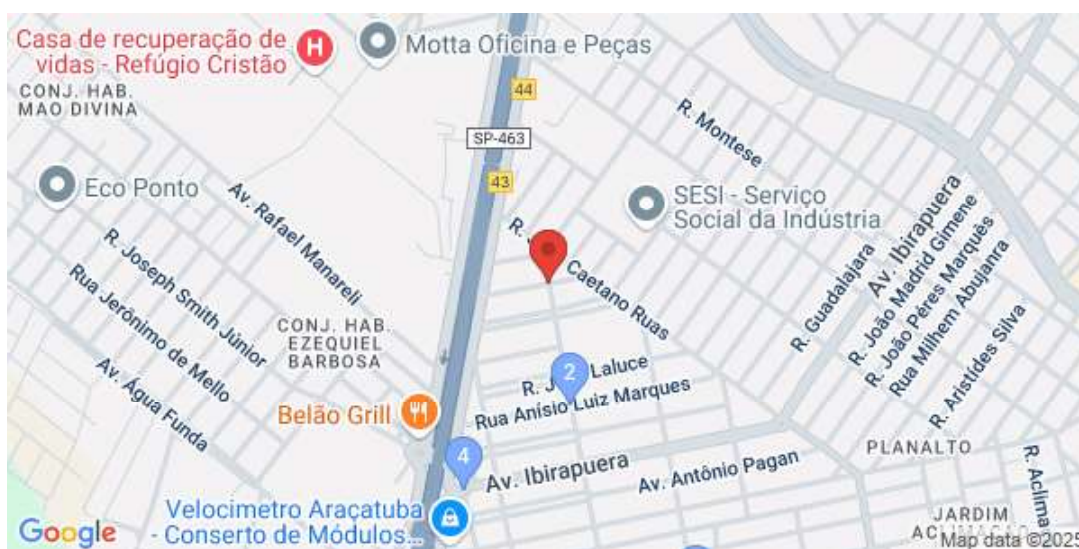
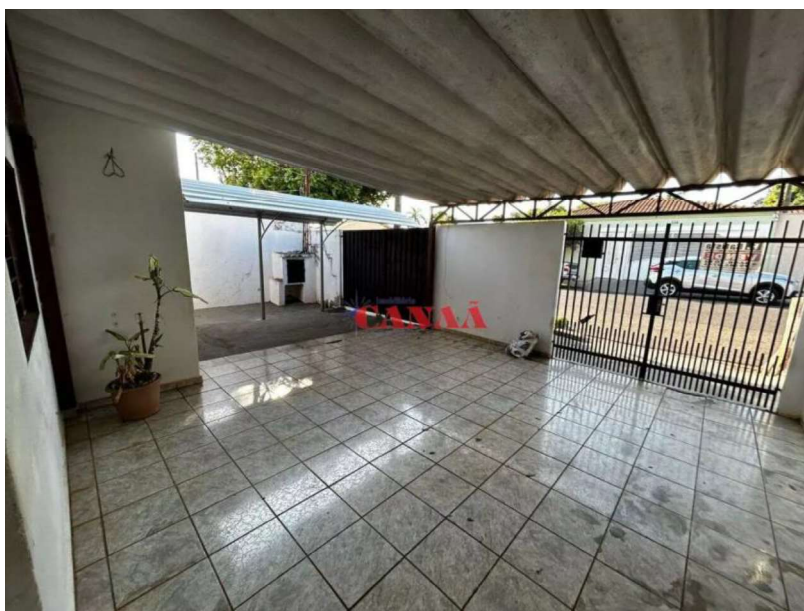
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: INTERNET (www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/casa-aracatuba-2-quartos-180-m/CA3494-CAQL?from=sale)

R₁ – Valor R\$ 200.000,00 – Casa com 2 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 200.000 - Palmeiras - Araçatuba/SP. Casa com 2 quartos, sala, copa, cozinha, banheiro. Edicula no fundo com 2 quartos, banheiro sala, cozinha, varanda com lavanderia e despensa. 2 vagas de garagem coberta. Imobiliária Canaã 18-3636-4000 com 180.00 m². Custo por m² R\$ 1.111,11 (um mil cento e onze reais e onze centavos)

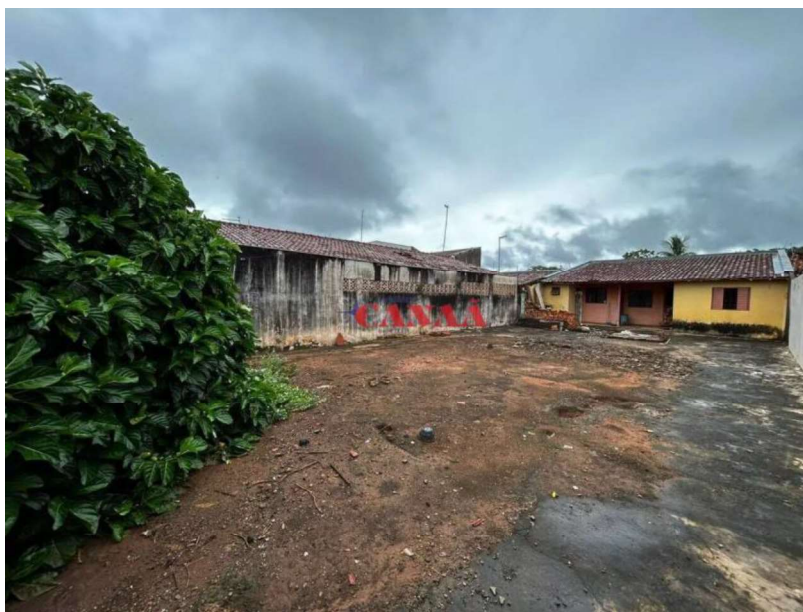


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: INTERNET (www.imobiliariacanaa.com.br/imo-vel/casa-aracatuba-1-quarto-70-m/CA3737-CAQL?from=sale)

R₂ – Valor R\$ 130.000,00 – Casa com 1 dormitório à venda, 70 m² por R\$ 130.000 - Palmeiras - Araçatuba/SP. Casa com 1 quarto, sala, cozinha, 2 banheiros e lavanderia. Imobiliária Canaã 18-3636-4000 com 97.00 m². Custo por m² R\$ 1.340,21 (um mil trezentos e quarenta reais e vinte e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: INTERNET (portal.kenlo.com.br/imovel/casa-aracatuba-3-quartos-196-m/CA1073-GGN?from=sale)

R₄ – Valor R\$ 300.000,00 – Casa à venda no bairro Palmeiras em Araçatuba-SP.

Com 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala e cozinha ampla, com armários, lavanderia, edícula, 2 vagas de garagem.

Próximo à rodovia Eliézer Montenegro Magalhães. Equipe negocios imobiliarios 18-99781-4399 com 196.00 m². Custo por m² R\$ 1.530,61 (um mil quinhentos e trinta reais e sessenta e um centavos)

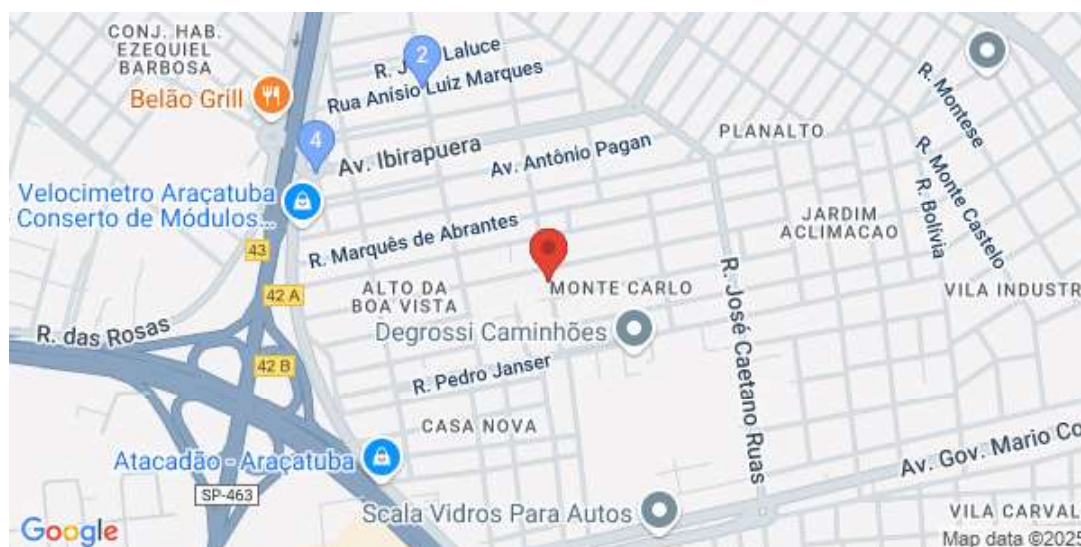
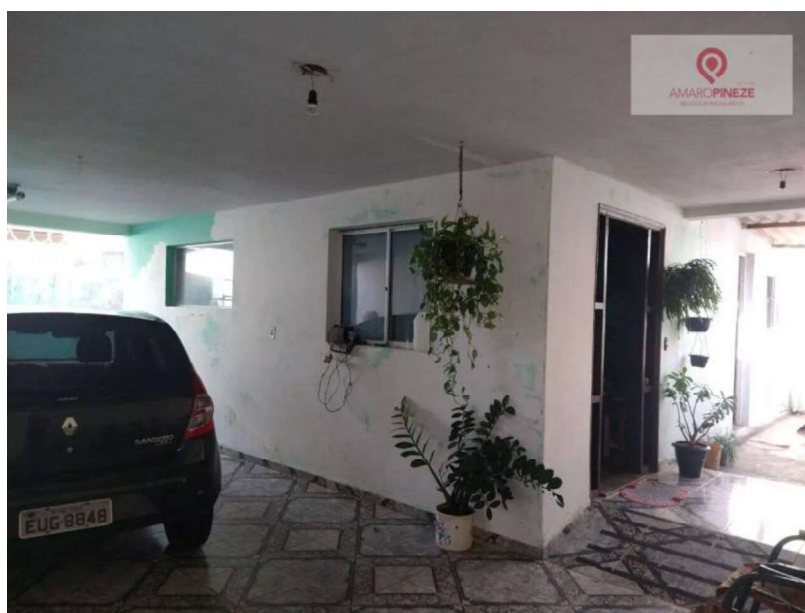


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: INTERNET (portal.kenlo.com.br/imovel/casa-ara-catuba-3-quartos-173-m/CA0735-AMDE?from=sale)

R₅ – Valor R\$ 250.000,00 – Casa simples bem localizada em um terreno duplo com área total de 310m². A residência conta com 3 quartos, sala de estar, 3 banheiro social, cozinha, lavanderia e edícula oferecendo espaço adicional para lazer ou futuras melhorias. Imobiliária Amaro Pinezzi (18) 99777-0914 com 173.00 m². Custo por m² R\$ 1.445,09 (um mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e nove centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: INTERNET (portal.kenlo.com.br/imovel/casa-ara-catuba-3-quartos-294-m/CA3518-CAQL?from=sale)

R₆ – Valor R\$ 300.000,00 – Sobrado com 3 dormitórios à venda, 294 m² por R\$ 300.000 - Palmeiras - Araçatuba/SP. Sobrado com 4 casa. Casa 1. 3 quartos sendo 1 suite, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e quintal com 3 vagas de garagem. Casa 2. 1 suite, sala, cozinha, despensa e quintal com lavanderia. Casa 3. 1 suite, sala, cozinha e lavanderia com garagem para moto. Casa 4. 1 quarto, sala, cozinha, banheiro e varanda com lavanderia. Imóvel com ótima localização e ótimo para investidores. Imobiliária Canaã 18-3636-4000 com 294.00 m². Custo por m² R\$ 1.020,41 (um mil e vinte reais e quarenta e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução **COFECI 1066/2007**, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da **ABNT NBR 14.653-1: 2001**, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 200.000,00	180,00	1.111,11
2	R\$ 130.000,00	97,00	1.340,21
3	R\$ 190.000,00	164,00	1.158,54
4	R\$ 300.000,00	196,00	1.530,61
5	R\$ 250.000,00	173,00	1.445,09
6	R\$ 300.000,00	294,00	1.020,41
Média Preço m ²			1.267,66

VM = R\$ 1.267,66

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.267,66	156.89 m ²	R\$ 198.883,18

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) RUA JÚLIO MONTEAGUDO PINHEIRO, 326 - CASA, Município de ARAÇATUBA – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.267,66	156,89	R\$ 198.883,18

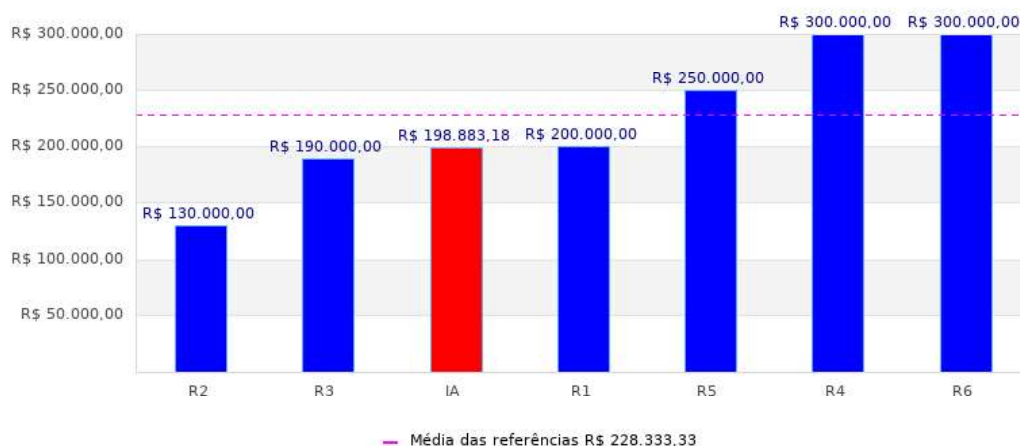
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - **PTAM**, é de R\$ 198.883,18 (cento e noventa e oito mil, oitocentos e oitenta e tres reais e dezoito centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de **até 5% no valor** acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Birigüi, 23 de junho de 2025

PERITO JUDICIAL AVALIADOR: Valdir viana do carmo

CNAI nº 35.083



Selo Codificador Cofeci