



JDBS

Juan Diego Borges Spósito  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
Perito Judicial

- Juan Diego Borges Spósito
- (17) 98822-2264
- [diego.sposito@hotmail.com](mailto:diego.sposito@hotmail.com)
- CRECI/SP: 203.301
- CNAI: 047.003

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Conforme a Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

**Imóvel Avaliando:** Rua Olinda, nº 666, Centro Catanduva-SP.

**Finalidade do Parecer:** Determinação de valor mercadológico final de venda.

**Valor de Avaliação:**

**R\$ 4.306.568,78 (quatro milhões, trezentos e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos).**

*Juan Diego Borges Spósito - Corretor e Avaliador de Imóveis*

*Creci - SP nº 203.301*

*CNAI nº 047.003*

## **Sumário.**

- 1. Imóvel Avaliando**
- 2. Perícia e Finalidade**
- 3. Competência**
- 4. Institutos Normativos**
- 5. Metodologia Utilizada**
- 6. Da Explicação e Detalhes do Imóvel**
  - 6.1. Da Metragem do Imóvel**
  - 6.2. Da Explicação do Imóvel**
  - 6.3. Das Melhorias Públicas**
  - 6.4. Do Estado de Conservação**
- 7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais**
- 8. Notas**
- 9. Conclusão**
- 10. Imóveis Referenciais**
- 11. Currículo profissional**

## 1. Imóvel Avaliando

Um prédio residencial sob número 1.223 da Rua Belo Horizonte, que também recebeu o nº 666 da Rua Olinda, Centro, na cidade de Catanduva, detalhadamente descrito na matrícula nº 5.894, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP**

MATRÍCULA -5.894- FOLHA 1 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL  
Catanduva, 25 de janeiro de 1979.

**IMÓVEL:** - UM PRÉDIO residencial, construído de tijolos e coberto com telhas, de número 666, para a Rua Olinda e número 1.223, para a Rua Belo Horizonte, nesta cidade e comarca de Catanduva, e seu terreno de formato irregular, o qual é constituído pelos lotes n.ºs. 2 e 10, da quadra n.º 272, situado na Rua Olinda, no Jardim Amêndola (Parque Comendador João Amêndola) perfazendo uma área de 1.146,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: "partindo de um ponto na divisa com o lote n.º 03, e a Rua Belo Horizonte, segue por esta com 15,00 metros até um ponto, na divisa com o lote n.º 01, daí a esquerda divisando com o lote n.º 1, segue com 39,00 metros até encontrar a divisa com o lote n.º 10; daí a direita segue com 15,00 metros, divisando com o lote n.º 1, até encontrar a Rua Olinda; daí a esquerda, seguindo por esta mede-se 11,00 metros, até encontrar a divisa com o lote n.º 9, até um ponto; daí a esquerda, divisando com o lote n.º 9, mede-se 51,00 metros até outro ponto, na divisa com João Amêndola; daí a esquerda segue com 11,00 metros até um ponto, na divisa com o lote n.º 5; daí a esquerda mede-se 21,00 metros, divisando com parte do lote n.º 5, e do lote n.º 3, até um ponto; daí a direita com 39,00 metros, divisando com o lote n.º 3, até encontrar a Rua Belo Horizonte, seu ponto inicial;=**PROPRIETÁRIOS:**- Zualdo Gradella, agropecuarista, portador do RG. n.º 4.364.531-SP, e sua mulher Ivanilde Martins Gradella, professora, portadora do RG. n.º 4.770.093-SP, portadores em conjunto do CPF n.º 012.061.258/54, e, Walter Gradella, agropecuarista, portador do RG. n.º 4.735.114-SP, e sua mulher Luzia Aparecida Sestito Gradella, professora, portadora do RG. número 4.117.340-SP, portadores do CPF em conjunto n.º 012.063.628/04 casados pelo regime da comunhão de bens, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.- **TÍTULO AQUISITIVO:**- registro n.º 25.613, Livro 3-AZ, neste Cartório.- O Escrevente Autorizado: Moacir Sabatino Colombo (Moacir Sabatino Colombo).-

R. 1/5.894.- Catanduva, 25 de janeiro de 1979.- Pela escritura de 26 de dezembro de 1978, lavrada no Cartório de Itajobi, Livro 101, folhas 38vs, os proprietários promoveram a divisão amigável o imóvel, avaliado por Cr. \$ 1.500,055,00, tendo o mesmo passado a pertencer em sua totalidade ao senhor Walter-

- continua no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em: 16/08/2021 14:01:43

mento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO RUBENS SOARES HUNGRIA JUNIOR, protocolado em 17/09/2021 às 15:49, sob o número WCTD25700611503

## 2. Perícia e Finalidade

Obtempera-se que este Perito se dirigiu ao imóvel em destaque, para realizar a **avaliação do bem**, determinando seu valor final de venda.

No local, foram capturadas imagens/fotos, as quais se anexam com a presente avaliação, para melhor visualização deste Douto Juízo.

## 3. Competência

Insta salientar que este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que

*“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.*

Em adição, a elaboração deste parecer respeita as Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1.066, de 22 de novembro de 2.007 (D.O.U. de 29/11/2.007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que:

*“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”*

E artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que:

*“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.*

#### **4. Institutos Normativos**

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1.066/2.007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

#### **5. Metodologia Utilizada**

Em conformidade com os Institutos Normativos acima e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653-2, bem como atentando-se a ABNT/NBR 14653-1 para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário e aplicadas as devidas técnicas de valorização/desvalorização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, bem como da localização em que a residência se encontra, a despeito de ramos da economia.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor dos bens.

#### **6. Da Explicação e Detalhes do Imóvel**

##### **6.1. Da Metragem do imóvel**

De rigor esclarecer que, este perito entrou em contato diretamente com a prefeitura de Catanduva-SP, a fim de se descobrir a precisão da metragem edificada do imóvel avaliando, logrando êxito em saber que o mesmo possui 1.163,45 m<sup>2</sup> de área total e 714,02 m<sup>2</sup> de área edificada, razão pela qual adotou-se estas medidas para base de cálculos.

Abaixo, extrato do sítio virtual da própria Prefeitura de Catanduva-SP, evidenciando referidos dados

 <b>MUNICÍPIO DE CATANDUVA</b> Resultado da Consulta Prévia para Uso de Solo		2025-06-17 10:04:08
<b>Inscrição: 712787031901001</b>		
<b>Código:</b> 3100601		
<b>Proprietário:</b> WALTER G*****		
<b>Localização:</b> RUA BELO HORIZONTE	<b>Nº:</b> 1223	
<b>Quadra:</b> 272	<b>Lote:</b> 10	<b>Complemento:</b>
<b>Bairro:</b> PARQUE RESIDENCIAL COMENDADOR JOÃO AMÊNDE		
<b>Área Terreno:</b> 1.163,45	<b>Área Imóvel:</b> 714,02	<b>Área Estabelecimento:</b> 714,02
O Imóvel acima descrito pertence à <b>MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO</b>		
<i>Uso Permitido</i>	<i>Exceção</i>	
<b>Residencial</b>	- Nos distritos industriais 1 e 3, nos corredores lindeiros da Washington Luís e da Rodovia Comendador Pedro Monteleone não é permitido uso residencial nos novos empreendimentos.	
<b>C.1 e C.2</b>	- Não é permitido uso comercial nas zonas predominantemente residenciais. Porém, aqueles outros usos não residenciais que já estão implantados e regularizados podem ser ampliados em sua área até 100%. - É permitido C.3 nos corredores lindeiros da Washington Luís e da Rodovia Comendador Pedro Monteleone e nos distritos industriais 1 e 3 e nas zonas industriais.	
<b>S.1, S.2 e S.3</b>	- Não é permitido serviços nas zonas predominantemente residenciais com exceção dos profissionais autônomos. - É permitido S.4 nos corredores lindeiros da Washington Luís e da Rodovia Comendador Pedro Monteleone, nos distritos industriais 1 e 3 e nas zonas industriais. - É permitido S.4 nos corredores lindeiros da Washington Luís e da Rodovia Comendador Pedro Monteleone, nos distritos industriais 1 e 3 e nas zonas industriais.	
<b>I.1</b>	- É permitido I.2 e I.3 nos corredores lindeiros da Washington Luís e da Rodovia Comendador Pedro Monteleone e distritos industriais 1 e 3. - É permitido I.2 nas zonas industriais e I.3 existente e regularizado nas zonas industriais, podendo ser expandido desde que seja elaborado EIV e enquanto perdurar sua fiel finalidade. A troca de equipamento não é considerada expansão.	

## 6.2. Da Explicação do Imóvel

Imóvel de uso residencial unifamiliar de alto padrão, edificado em múltiplos níveis, com estrutura sólida, bom estado de conservação geral (ausência de trincas relevantes), apresentando apenas descascamento de pintura em alguns pontos. A construção é ampla, com distribuição funcional dos ambientes e rica em acabamentos de qualidade.

### Área Interna

#### Hall de Entrada:

- Acesso principal com espaço de recepção;
- Integração com garagem frontal.

#### Garagem Frontal:

- Capacidade para até 5 veículos cobertos e 2 veículos descobertos.

**Escritório:**

- Piso laminado;
- Armário embutido em madeira cerejeira;
- Janelas superiores com iluminação natural;
- Cobertura em laje;
- Acompanha lavabo (sem chuveiro).

**Escada de acesso ao piso superior:**

- Revestimento com pedras goianas.

**Piso Superior:**

- Sala de estar ampla;
- 04 suítes, todas com piso laminado, armários embutidos em madeira cerejeira e acesso integrado a sacada frontal;
- A suíte principal, anteriormente utilizada pelo genitor falecido, possui sacada maior e closet exclusivo.

**Piso Inferior:**

- Sala rebaixada destinada a uso de televisão e música, com piso em peroba rosa e mesa de centro;
- Escada em formato redondo;
- Sala de estudos ampla, sem divisórias internas;
- Jardim de inverno interno, favorecendo a ventilação e iluminação natural;
- Lavabo com estrutura circular;
- Sala de jantar integrada a uma sala de estar espaçosa.

**Cozinha e Copa:**

- Revestimento cerâmico até o teto;
- Armários embutidos da marca Kitchen;
- Coifa e forno a gás embutido instalados;
- Copa anexa à cozinha.

### **Ala Independente (acesso após a cozinha):**

- Sala privativa;
- Suíte com closet, revestida com carpete e armário embutido;
- Ambientes voltados para a Rua Olinda.

### **Área de Serviço:**

- Corredor com armários embutidos;
- Lavanderia com quarto específico para roupas;
- Quarto de despensa;
- Quarto de empregado com banheiro privativo.

### **Garagem Lateral:**

- Capacidade para até 4 veículos pequenos, descoberta.
- 

### **Área Externa**

- Piscina com capacidade de 120 mil litros;
- Espaço gourmet com churrasqueira elétrica automatizada (Gira Grill em funcionamento);
- Salão coberto com pia e quarto de apoio/despensa;
- Poço semi-artesiano funcional;
- Banheiro externo de apoio à área de lazer;
- Estrutura para paisagismo com canteiros de flores em caixas de concreto, em formato de cachoeiras vazadas.

### **6.3. Das Melhorias Públicas**

O imóvel situa-se em local onde contém melhoramentos públicos como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, dentre outros.

Estes registros demonstram boa qualidade quanto a localização, independente da idade e aspecto dos terrenos.

#### 6.4. Do Estado de Conservação

Neste ínterim, em relação ao estado de conservação do imóvel, diga se caracterizar o imóvel como “**Entre regular e reparos simples**”, com fulcro na letra “**D**” da tabela de *ROSS-HEIDECHKE* para depreciação de imóveis.

A explicação da característica encontra-se colacionada logo abaixo.

Da mesma forma, além da teoria, os elementos constitutivos da avaliação encontram-se em anexo, por meio de imagens.

Código	Classificação	Código	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
<b>D</b>	<b>Entre regular e reparos simples</b>	H	Entre reparos importantes e s/ valor

**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES** - Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

Eis os detalhes necessários para o cumprimento da avaliação imobiliária.

## 7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais

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

Até mesmo em relação a venda intermediada por Corretores sofre aumento significativo em razão da comissão paga ao profissional.

Assim, deve-se atentar a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.5, que por sua vez, versa:

“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”

O cálculo da aplicação do citado fator redutor, e posterior obtenção do valor do metro quadrado foi obtido pela aplicação da seguinte leitura de fórmula:

***Valor anunciado dividido pela área edificada.***

***Posteriormente, somatória dos resultados divididos pelo número de imóveis referenciais.***

Assim, a seguir, será demonstrada a avaliação de cada área/metragem para que após homogêneas, possam ser somadas e divididas, encontrando-se o valor do bem.

Abaixo, tabela relacionando a metragem da Área Edificada e valor de venda, para se obter o valor final do metro quadrado, referente ao m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais de item 10.

Imóvel Referencial nº	Tipo de comércio	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de venda	Valor do metro quadrado
01	Anúncio	341,69	R\$ 3.000.000,00	R\$ 8.779,88
02	Anúncio	443,40	R\$ 3.000.000,00	R\$ 6.765,89
03	Anúncio	483	R\$ 3.000.000,00	R\$ 6.211,18
04	Anúncio	551,82	R\$ 4.000.000,00	R\$ 7.248,74
05	Anúncio	588,80	R\$ 4.000.000,00	R\$ 6.793,47
06	Anúncio	589,50	R\$ 2.600.000,00	R\$ 4.410,51
<b>TOTAL = R\$ 40.209,67</b>				

A média de valores é obtida através da divisão entre o valor do Metro Quadrado total e a quantidade de imóveis referenciais.

**Portanto R\$ 40.209,67 dividido por 05 = R\$ 6.701,61.**

Ainda, deve-se frisar que os imóveis supramencionados foram capturados em sites de imobiliárias o que por si só gera um aumentativo constante na cifra final, devido aos fins que se destinam, haja vista serem vendidos por corretores que auferem para si, valores a título de comissões.

Dessa feita, é oportunizado ao avaliador, a possibilidade de **redução** ou **majoração** de até **10%** e em outros casos específicos, de até **15%** nos valores encontrados, a fim de homogeneização do imóvel, tanto em relação a modalidade de venda, quanto ao estado de conservação da residência, com fulcro no item 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001, cumulado com o item 8.2.1.5.1 e 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Sendo assim, embora apresentem, os imóveis, pouca divergência entre suas qualidades, imperioso destacar que nas amostras extraídas estão lançadas algumas comissões, além de que pela visita técnica realizada foram identificados pontos (como acabamentos antigos, dentre outros) que este perito entende necessário admitir um fator redutor de **10%**, a fim de homogeneização e como forma de se encontrar o valor completo e correto da bem avaliando:

Valor	Valor Homogeneizado
R\$ 6.701,61	R\$ 6.031,44

Destarte, o valor **MERCADOLÓGICO** do Imóvel **respectivamente** já devidamente **HOMOGENEIZADO** equivale a:

**Ae x VM<sup>2</sup>H:**

**(Área edificada) x (Valor do m<sup>2</sup> Homogeneizado)**

**714,02 x 6.031,44 = R\$ 4.306.568,78 (quatro milhões, trezentos e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos).**

Outrossim, colaciona-se junto ao item **10**, os imóveis referenciais, para obtenção dos preços acima.

## 8. Notas

Deve-se frisar que, o método comparativo de avaliação de imóveis serve para, mediante o valor de imóveis referenciais, encontrar o valor exato do imóvel avaliando, eliminando alguns elementos que podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características que desvalorizam o imóvel, dentre outras, bem como outros elementos que influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes ou não, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las específicas para este caso.

## 9. Conclusão

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

Portanto, o valor avaliado para a venda do imóvel em comento, devidamente homogeneizado, é de:

**R\$ 4.306.568,78**

**(quatro milhões, trezentos e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos).**

Importa ressaltar que o imóvel objeto da presente avaliação apresenta padrão construtivo muito acima da média dos imóveis residenciais disponíveis na cidade de Catanduva/SP, tanto em termos de metragem quanto de acabamento e estrutura. No entanto, observa-se uma mudança significativa no perfil de consumo imobiliário local, onde compradores com capacidade financeira para investir valores na ordem de R\$ 4.000.000,00 tendem a priorizar imóveis localizados em condomínios fechados ou apartamentos de alto padrão, principalmente em razão da segurança, praticidade e valorização patrimonial. Diante dessa realidade, apesar do valor mercadológico para o imóvel estar em torno de R\$ 4.000.000,00, entende este avaliador — profissional atuante há anos no mercado imobiliário de Catanduva — que **propostas entre R\$ 3.000.000,00 e R\$ 4.000.000,00 são razoáveis e passíveis de análise concreta**, especialmente para fins de venda direta e com maior agilidade na negociação. Tal posicionamento reflete a prática recorrente nas transações de imóveis deste porte, baseada não apenas em métricas técnicas, mas também na dinâmica real de oferta e demanda da cidade.

De acordo com a tabela 1 do item 9.2.1 da ABNT NBR 14.653-2, atingiu-se grau II de fundamentação, eis que cumpridos os requisitos descritos na norma, além de grau de precisão acima de 80% (III) de acordo com todos os fatores apresentados no corpo deste parecer, sendo a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação destacados no item 7 deste laudo.

Assim sendo, agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de Vossa Excelência, para quaisquer esclarecimentos que entender necessários.

Catanduva-SP, 11 de julho de 2.025.

**JUAN DIEGO BORGES SPÓSITO**

**CRECI/SP: 203.301**

**CNAI nº 047.003**