



JDBS

Juan Diego Borges Spósito
Corretor e Avaliador de Imóveis
Perito Judicial

- Juan Diego Borges Spósito
- (17) 98822-2264
- 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: SALA Nº 73 do 7º andar, no Edifício do Café, Praça da República nº 06 - Centro, Catanduva - SP, 15800-105.

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

Valor de Avaliação:

R\$ 48.824,54 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro 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**
- 12. Dados para levantamento dos Honorários Periciais**

1. Imóvel Avaliando

SALA N° 73 do 7° andar, no Edifício do Café, cidade de Catanduva, detalhadamente descrita na matrícula n° 8.387, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP”

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP			
MATRÍCULA - 8.387 -	FOLHA - 1 -	LIVRO N. 2 -	REGISTRO GERAL
Catanduva, 22 de Abril de 19 80			
<p>IMÓVEL: A SALA N° 73-(setenta e tres) do 7°-(sétimo) andar, no Edifício do Café, nesta cidade, distrito, município e comarca de Catanduva, na Praça da República, números 6 e 10, esquina da rua Brasil -- números 504 e 500, que se compõe de sala para escritório e um sanitário privativo, com a área útil e exclusiva de 22,2350 metros quadrados área comum de 6,8272 metros quadrados, área total de 29,0624 metros quadrados e fração ideal no terreno de 2,0281 metros quadrados, correspondendo à taxa de participação no custeio de 1.362%, confrontando, -- pela frente com a Praça da República, do lado oposto a esta praça, com o "hall" de escada e elevador do lado esquerdo, de quem olha o prédio da Praça da República, com a sala n° 72 e pelo lado direito com a sala 74;- que o terreno é foreiro ao Patrimônio Municipal de Catanduva, fazendo parte da data à quarteirão n° 202;- PROPRIETARIOS:- Zualdo Gradella, agricultor, portador do RG n° 4.364.531-sp e sua mulher Ivanilde Martins Gradella, professora, portadora da Cédula de Identidade, RG -- n° 4.770.093-sp filiados em conjunto ao CPF n° 012.061.258-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Ceara n° 1.118,- e Walter Gradella, brasileiro, agropecuarista, portador da Cédula de Identidade- RG n° 4.735.114-sp, filiado ao CPF n° 012.063.628-04, casado no regime da comunhão de bens com Luzia Aparecida Sestito Gradella antes da lei n° 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Bahia 1.223;- TÍTULO AQUISITIVO: Registro número 234979, livro 3-AX, neste cartório;- O Escrevente Autorizado <i>(Assinatura)</i> (Vanderlei Carlos Facchin).-</p>			

2. Perícia e Finalidade

Obtempera-se que este Perito se dirigiu ao imóvel em destaque no dia, 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.

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

Conforme verificado de forma minuciosa na matrícula nº 8.387, o imóvel apresenta área útil de 22,3500 metros quadrados, área comum de 6,8272 metros quadrados e área total de 29,0624 metros quadrados. Tais dimensões foram adotadas como referência para a elaboração do presente parecer técnico.

6.2. Da Explicação do Imóvel

Trata-se da Sala nº 73, localizada no 7º andar do Edifício do Café, situado na Praça da República, números 6 e 10, esquina com a Rua Brasil, números 504 a 508, na cidade e comarca de Catanduva/SP.

A unidade destina-se a uso comercial, composta por uma sala para escritório e um sanitário privativo, com as seguintes características construtivas:

- Área útil exclusiva: 22,3500 m²
- Área comum: 6,8272 m²

- Área total: 29,0624 m²
- Fração ideal no terreno: 2,0281 m²
- Taxa de participação nas despesas do edifício: 1,3624%

A sala está posicionada na parte frontal do edifício, voltada para a Praça da República, confrontando com o hall de entrada e o elevador do lado esquerdo (de quem olha o prédio de frente para a praça), a Sala nº 72 à direita e a Sala nº 74 ao lado oposto.

A sala encontra-se com carpete.

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 íterim, 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 e vídeo.

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
D	Entre regular e reparos simples	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 homogeneizadas, 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 m² dos imóveis referenciais de item 10.

Imóvel Referencial nº	Tipo de comércio	Área (m²)	Valor de venda	Valor do metro quadrado
01	Venda Direta	30,00	R\$ 60.000,00	R\$ 2000,00
02	Venda Direta	30,00	R\$ 60.000,00	R\$ 2000,00
03	Venda Direta	30,00	R\$ 55.000,00	R\$ 1.833,33
04	Anúncio	30,00	R\$ 35.000,00	R\$ 1.166,66
TOTAL = R\$ 6.999,99				

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

Portanto R\$ 6.999,99 dividido por 04 = R1.749,99

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 que este perito entende necessário admitir um fator redutor de **4%**, a fim de homogeneização e como forma de se encontrar o valor completo e correto da Área avalianda:

Valor	Valor Homogeneizado
R\$ 1.749,99	R\$ 1.679,99

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

Ae x VM²H:

(Área edificada) x (Valor do m² Homogeneizado)

29,0624 x 1.679,99 = R\$ 48.824,54 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro 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\$ 48.824,54

(quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

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

10. Imóveis Referenciais

1) Imóvel Referencial

Venda Direta no Valor de R\$ 60.000,00

2) Imóvel Referencial

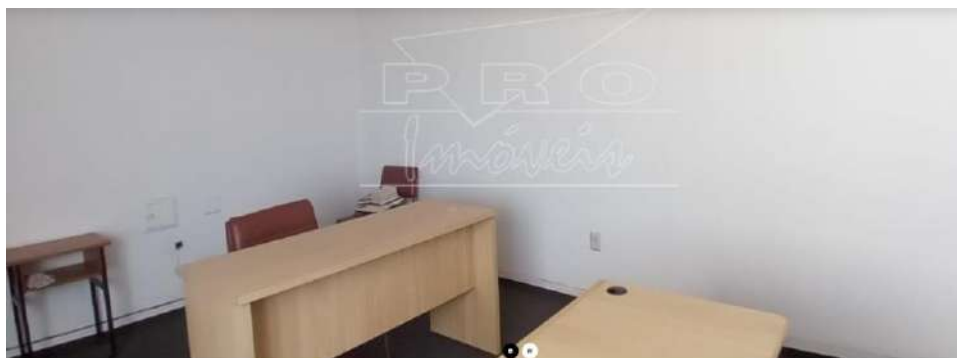
Venda Direta no Valor de R\$ 60.000,00

3) Imóvel Referencial

Venda Direta no Valor de R\$ 55.000,00

4) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda-e-locacao/comercial/catanduva/centro-cafe/37342>



PRO
Imóveis

Comercial sala para venda e locação no Café, Catanduva
Rua 9 Operário 3, Centro 3 - Café

Características

- 3 Quartos
- 1 Sala
- 2 Banheiros

Contato
8282

PREÇO
R\$ 35.000,00

ALUGUELO
R\$ 500,00
Compartilhado (2023)

TOTAL
R\$ 750,00
INCLUI ALUGUELO E IMÓVEL SEM IMPOSTOS

[Solicite mais informações](#)

11. Currículo Profissional

NOME: Juan Diego Borges Spósito

QUALIFICAÇÃO: Tecnólogo em Transações Imobiliárias; Corretor e Avaliador de Imóveis; Perito Judicial.

CRECI: 203.301, 2ª Região – São Paulo.

CNAI: 047.003

TELEFONE: (17) 98822-2264

E-MAIL: diego.sposito@hotmail.com

Endereço: Rua Del Mar nº 144, Residencial Acapulco, Catanduva-SP.

Habilidades Profissionais

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS, DESDE 2.019, DEVIDAMENTE CADASTRADO NO CRECI - SP SOB O Nº 203.301;

POSSUO TODOS OS REQUISITOS E QUALIFICAÇÕES INDISPENSÁVEIS PARA EXERCER MINUCIOSA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E RURAL, TENDO OBTIDO ESPECIALIZAÇÕES NECESSÁRIAS ATRAVÉS DA REALIZAÇÃO DE DIVERSOS CURSOS COLIGADOS, DENTRE OS QUAIS SE DESTACAM: -

- AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA I - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA II - CURSO REALIZADO JUNTO AO "CURSO BETA";
- LUCRO IMOBILIÁRIO - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- PREVENÇÃO CONTRA A LAVAGEM DE DINHEIRO - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- PERÍCIA JUDICIAL I - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;
- PERÍCIA JUDICIAL II - CURSO REALIZADO JUNTO AO "CURSO BETA";







