



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:** um lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 27, com frente para a Rua Pernambuco, no município e comarca de Catanduva-SP.

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

**Valor de Avaliação:**

**R\$ 192.494,72 (cento e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e dois 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. Das Melhorias Públicas**
- 7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais**
- 8. Notas**
- 9. Conclusão**
- 10. Imóveis Referenciais**
- 11. Currículo profissional**

## 1. Imóvel Avaliando

Um lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 27, com frente para a Rua Pernambuco, antiga Rua G, no município e comarca de Catanduva, detalhadamente descrita na matrícula nº 10.956, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva/SP.

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

MATRÍCULA 10.956 FOLHA I LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL  
 Catanduva, 15 de junho de 1981.

**IMÓVEL:** - UM LOTE DE TERRENO sob n. 12 (doze), da quadra n. 27 (vinte e sete), com 484,30 ms2., medindo 12,10 metros de frente para a Rua Pernambuco, antiga Rua G; 39,80 metros da frente aos fundos, de um lado, confinando com o lote n. 13; 41,20 metros da frente aos fundos, de outro lado, confinando com o lote n. 11, e finalmente, 12,00 metros nos fundos, confinando com o lote n. 3, lote esse situado do lado "par" da referida via pública, no loteamento "Parque Residencial Flamengo", nesta cidade e comarca de Catanduva. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 7-01-00-02-0071-0245-00-00-50.- **PROPRIETÁRIA:**- Imobiliária Parque Residencial Flamengo Ltda., CGC n.49.687.510/0001-78, com sede nesta cidade de Catanduva, na Rua Alagoas, n. 110,- constituída conforme Contrato Social de 21/07/1978, Registrado sob n. 45, fls. 40, 1ª A, neste Cartório.- **TÍTULO AQUISITIVO:**- registro n. 3, na matrícula n. 5.444, Livro 2, deste Cartório.- O Escrevente Autorizado: Moacir Sabatino Colombo.-

Pago conforme Recibo Nº 7392 Série "A", em 23.06.81

HUNGRIA JUNIOR, protocolado em 17/09/2021 às 15:49, sob o número 10082437320218260 Documento do, informe o processo 1008243-73.2021.8.26.0132 e código zp0CexV2.

## 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.

## 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 10.956, do 1º CRI local, o imóvel apresenta área de 484,30 metros quadrados. Tal dimensão fora adotada como referência para a elaboração do presente parecer técnico.

### **6.2. 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 do terreno.

## **7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais**

Cumpré 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 total***

***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 total 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 n°	Tipo de comércio	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de venda	Valor do metro quadrado
01	Anúncio	330	R\$ 160.000,00	R\$ 484,84
02	Anúncio	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,66
03	Anúncio	720	R\$ 300.000,00	R\$ 416,66
04	Anúncio	420	R\$ 150.000,00	R\$ 357,14
05	Anúncio	360	R\$ 150.000,00	R\$ 416,66

**TOTAL = R\$ 2.091,96**

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

**Portanto R\$ 2.091,96 dividido por 05 = R\$ 418,39**

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 **5%**, a fim de homogeneização e como forma de se encontrar o valor completo e correto da Área avalianda:

Valor	Valor Homogeneizado
<b>R\$ 418,39</b>	<b>R\$ 397.47</b>

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

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

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

**484,30 x 397,47 = R\$ 192.494,72 (cento e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e dois 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\$ 192.494,72**

**(cento e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e dois 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

<https://casaverdeimobiliaria.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/parque-flamingo/2985>



**Terreno à venda no bairro Parque Flamingo em Catanduva**  
 Início > Catanduva > Parque Flamingo  
 Cód. 2385

**Características do imóvel**

330 m²	11,00 m do frente	11,00 m do fundo	33,00 m lado direito	30,00 m lado esquerdo
--------	-------------------	------------------	----------------------	-----------------------

**Descrição do imóvel**  
 Procurando um terreno amplo e bom localizado em Catanduva? Venha conhecer essa incrível oportunidade no bairro Parque Flamingo. Com excelente infraestrutura e fácil acesso, este terreno é ideal para construir a casa dos seus sonhos. Agende já sua visita e não perca essa chance de investir em um dos melhores bairros da cidade.

VENDA

R\$ 160.000,00


Área total: 330 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Enviar uma mensagem

## 2) Imóvel Referencial

<https://www.masoccaimoveis.com.br/imovel/2030578/terreno-venda-catanduva-sp-parque-residencial-flamingo>



**Terreno para Venda, Catanduva / SP**  
 Ref: 1803, bairro Parque Residencial Flamingo, área total 330,00 m²  
 Compartilhar:

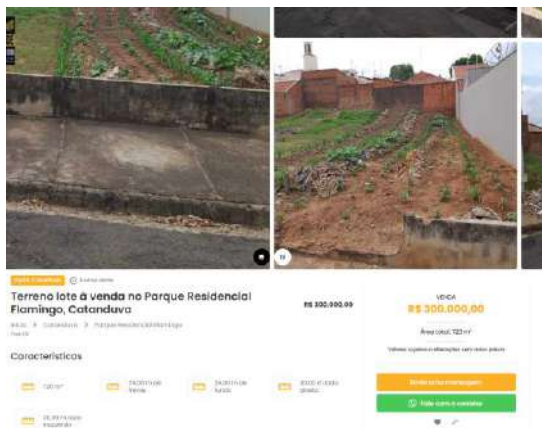
R\$ 150.000

Código: 1803    Bairro: Parque Residencial Flamingo    Área Total: 330,00 m²    Terreno Frente: 11,00 Metros    Terreno Fundo: 30,00 Metros

Valor por m²: 450,00

### 3) Imóvel Referencial

<https://piramidecatanduva.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/parque-residencial-flamingo/112>



### 4) Imóvel Referencial

<https://www.sestimoiveis.com.br/imovel/2109460/terreno-venda-catanduva-sp-parque-residencial-flamingo>



### 5) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/catanduva/parque-residencial-flamingo/39137>



## 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](mailto: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";















