

---

**Etec “Profª Anna de Oliveira Ferraz”  
Técnico em Trasações Imobiliárias**

**Alice Cristina da Rocha Franca**

**Andréa Maria Oliveira Oviedo**

**Antônio Fernando Alves Guedes**

**Gabriel Ricardo**

**Tássia Romanne Duarte da Silva Pereira**

**Wellington Aparecido Souza dos Santos**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM):  
avaliação de um imóvel situado na Vila Xavier na cidade de Araraquara/SP**

**Araraquara  
2025**

**Alice Cristina da Rocha Franca**  
**Andréa Maria Oliveira Oviedo**  
**Antônio Fernando Alves Guedes**  
**Gabriel Ricardo**  
**Tássia Romanne Duarte da Silva Pereira**  
**Wellington Aparecido Souza dos Santos**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM):  
avaliação de um imóvel situado na Vila Xavier na cidade de Araraquara/SP**

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) apresentado a ETEC "Prof.<sup>a</sup> Anna de Oliveira Ferraz", do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza, como requisito para a obtenção do título de Técnico em Transações Imobiliárias sob a orientação dos Professores Antônio Marcos de Souza Lemos e Gabriela Messias da Silva.

**Araraquara**  
**2025**

Dedicamos esta obra aos nossos familiares.

## **AGRADECIMENTO**

A Deus.

Aos professores Antônio Marcos de Souza Lemos e Gabriela Messias da Silva, que se demonstraram exemplos de sua profissão, nos auxiliando em todos os detalhes.

Aos colegas de classe que foram fonte de suporte e estímulo para conclusão deste curso.

A cada membro do grupo formado para a elaboração e conclusão deste trabalho.

Aos pais da Alice, pela educação, criação e amor dedicados a ela.

Aos filhos e netos da Andréa, pelas alegrias e aprendizados de cada dia, especialmente ao Sr. André Luiz Galvão Scheidegger e sua esposa Sra. Regilaine Carvalho Scheidegger pela amizade e colaboração para o desenvolvimento deste trabalho.

À namorada do Antônio, Cleusa, que o incentivou a fazer este curso.

Ao esposo da Tássia, Jean, pelo companheirismo.

Aos familiares do Wellington, em especial sua esposa Lúcia e seu filho Igor, pelo amor incondicional, paciência e incentivo em todos os momentos, inclusive nos dias mais difíceis.

Talvez não tenha conseguido fazer o melhor,  
mas lutei para que o melhor fosse feito. Não sou  
o que deveria ser, mas Graças a Deus, não sou  
o que era antes.

MARTHIN LUTHER KING

## RESUMO

Este trabalho tem o intuito de apresentar um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) de um imóvel situado na cidade de Araraquara-SP. Para isto, foi selecionado um imóvel residencial unifamiliar localizado na Vila Xavier, um dos bairros mais tradicionais da cidade. Tal imóvel conta com área construída total de 184,25m<sup>2</sup> e é objeto de intenção de compra dos atuais locatários do mesmo e interessados nesta avaliação. Desta maneira, foi realizada, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a determinação do valor mercadológico do imóvel avaliando. Para isto, foram selecionadas 15 amostras (imóveis à venda disponíveis em sites de imobiliárias da cidade) com características similares e situados no mesmo bairro. Para cada uma das amostras foram coletados os dados de área construída, área do terreno, valor de venda, características da edificação e imagens. A partir destes dados foram aplicados sequencialmente um fator de redução de 5% sobre o valor de mercado, um fator de ponderação de 30% e, por fim, a homogeneização dos valores, restando assim 4 amostras para a determinação do valor de mercado do imóvel. Como conclusão, aceitando uma variação de até 5%, para cima ou para baixo, foi possível determinar o valor real de mercado para o imóvel avaliando, dando respaldo na proposta dos interessados para a compra.

**Palavras-chave:** PTAM. Avaliação de imóveis. Avaliação Mercadológica.

## ABSTRACT

This report aims to present a Property Valuation Report of a property located in the city of Araraquara, in the Southeast of Brazil. For this purpose, a single-family residential property located in Vila Xavier, one of the city's most traditional neighborhoods, was selected. This property has a total built area of 184.25 m<sup>2</sup> and is the subject of a purchase intention by its current tenants, who are also interested in this appraisal. Accordingly, the market value of the property was determined using the Direct Comparative Market Data Method. Fifteen samples (properties for sale listed on local real estate websites) with similar characteristics and located in the same neighborhood were selected. For each sample, data were collected on built area, land area, sale price, building features, and images. Based on this data, a 5% reduction factor was sequentially applied to the market value, followed by a 30% weighting factor, and finally, value homogenization. This process resulted in four samples being used to determine the market value of the property. In conclusion, allowing for a variation of up to 5%, either upward or downward, it was possible to determine the actual market value of the property under evaluation, thereby supporting the interested parties' proposal for its purchase.

**Keywords:** Property valuation report. Broker Price Opinion. Market report.

## Lista de Figuras

<b>Figura 1</b> - Gráfico Mercadológico .....	28
<b>Figura 2</b> - Fachada imóvel avaliando.....	33
<b>Figura 3</b> - Varanda frontal e garagem.....	33
<b>Figura 4</b> - Corredor externo direito.....	33
<b>Figura 5</b> - Banheiro.....	33
<b>Figura 6</b> - Brinquedoteca .....	34
<b>Figura 7</b> - Quarto solteiro.....	34
<b>Figura 8</b> - Quarto casal.....	34
<b>Figura 9</b> - Sala.....	34
<b>Figura 10</b> - Cozinha .....	34
<b>Figura 11</b> - Acesso cozinha pela varanda .....	34
<b>Figura 12</b> - Lavanderia.....	35
<b>Figura 13</b> - Varanda com churrasqueira.....	35
<b>Figura 14</b> - Corredor externo esquerdo.....	35
<b>Figura 15</b> - Fachada amostra 1.....	37
<b>Figura 16</b> - Área lateral amostra 1 .....	37
<b>Figura 17</b> - Portão garagem amostra 1.....	37
<b>Figura 18</b> - Quarto amostra 1.....	37
<b>Figura 19</b> - Sala amostra 1 .....	37
<b>Figura 20</b> - Acesso sala amostra 1 .....	37
<b>Figura 21</b> - Fachada amostra 2.....	39
<b>Figura 22</b> - Vista acesso garagem amostra 2 .....	39
<b>Figura 23</b> - Sala, copa e cozinha integradas amostra 2.....	39
<b>Figura 24</b> - Cozinha amostra 2.....	39
<b>Figura 25</b> - Jardim amostra 2.....	39
<b>Figura 26</b> - Banheiro amostra 2 .....	39
<b>Figura 27</b> - Fachada amostra 3.....	41
<b>Figura 28</b> - Varanda com churrasqueira amostra 3.....	41
<b>Figura 29</b> - Sala amostra 3 .....	41
<b>Figura 30</b> - Cozinha amostra 3.....	41
<b>Figura 31</b> - Quintal amostra 3.....	41
<b>Figura 32</b> - Fachada amostra 4.....	43
<b>Figura 33</b> - Varanda de entrada amostra 4.....	43
<b>Figura 34</b> - Copa amostra 4 .....	43
<b>Figura 35</b> - Sala amostra 4.....	43
<b>Figura 36</b> - Quarto casal amostra 4.....	43
<b>Figura 37</b> - Banheiro amostra 4 .....	43
<b>Figura 38</b> - Quarto solteiro amostra 4.....	44
<b>Figura 39</b> - Cozinha amostra 4.....	44
<b>Figura 40</b> - Fachada amostra 5.....	46

<b>Figura 41</b> - Corredor externo amostra 5.....	46
<b>Figura 42</b> - Copa amostra 5 .....	46
<b>Figura 43</b> - Quarto solteiro amostra 5.....	46
<b>Figura 44</b> - Quarto casal amostra 5.....	46
<b>Figura 45</b> - Banheiro 1 amostra 5 .....	46
<b>Figura 46</b> - Banheiro 2 amostra 5 .....	47
<b>Figura 47</b> - Cozinha amostra 5.....	47
<b>Figura 48</b> - Fachada amostra 6.....	49
<b>Figura 49</b> - Varanda com churrasqueira amostra6.....	49
<b>Figura 50</b> - Sala amostra 6.....	49
<b>Figura 51</b> - Copa amostra 6 .....	49
<b>Figura 52</b> - Quarto amostra 6.....	49
<b>Figura 53</b> - Garagem amostra 6 .....	49
<b>Figura 54</b> - Fachada amostra 7.....	51
<b>Figura 55</b> - Dormitório amostra 7.....	51
<b>Figura 56</b> - Cozinha amostra 7.....	51
<b>Figura 57</b> - Banheiro amostra 7 .....	51
<b>Figura 58</b> - Despensa amostra 7.....	51
<b>Figura 59</b> - Sala amostra 7 .....	51
<b>Figura 60</b> - Quintal amostra 7.....	52
<b>Figura 61</b> - Área de serviço amostra 7.....	52
<b>Figura 62</b> - Fachada amostra 8.....	54
<b>Figura 63</b> - Sala amostra 8.....	54
<b>Figura 64</b> - Copa amostra 8 .....	54
<b>Figura 65</b> - Cozinha amostra 8.....	54
<b>Figura 66</b> - Quarto solteiro amostra 8.....	54
<b>Figura 67</b> - Suite casal amostra 8.....	54
<b>Figura 68</b> - Banheiro amostra 8 .....	55
<b>Figura 69</b> - Varanca com churrasqueira amostra 8.....	55
<b>Figura 70</b> - Fachada amostra 9.....	57
<b>Figura 71</b> - Sala de estar amostra 9.....	57
<b>Figura 72</b> - Fachada amostra 10.....	59
<b>Figura 73</b> - Varanda com churrasqueira amostra 10.....	59
<b>Figura 74</b> - Lavabo amostra 10.....	59
<b>Figura 75</b> - Garagem amostra 10 .....	59
<b>Figura 76</b> - Sala de estar amostra 10.....	59
<b>Figura 77</b> - Sala de Jantar amostra 10.....	59
<b>Figura 78</b> - Cozinha amostra 10.....	60
<b>Figura 79</b> - Quintal amostra 10.....	60
<b>Figura 80</b> - Fachada amostra 11.....	62
<b>Figura 81</b> - Sala amostra 11 .....	62
<b>Figura 82</b> - Cozinha amostra 11.....	62
<b>Figura 83</b> - Quarto amostra 11.....	62
<b>Figura 84</b> - Banheiro amostra 11 .....	62

<b>Figura 85</b> - Varanda com churrasqueira amostra 11 .....	62
<b>Figura 86</b> - Garagem amostra 11 .....	63
<b>Figura 87</b> - Corredor amostra 11 .....	63
<b>Figura 88</b> - Fachada amostra 12.....	65
<b>Figura 89</b> - Varanda com churrasqueira amostra 12.....	65
<b>Figura 90</b> - Salas integradas amostra 12 .....	65
<b>Figura 91</b> - Cozinha amostra 12.....	65
<b>Figura 92</b> - Área de serviço amostra 12.....	65
<b>Figura 93</b> - Banheiro amostra 12 .....	65
<b>Figura 94</b> - Escritório amostra 12 .....	66
<b>Figura 95</b> - Quarto amostra 12.....	66
<b>Figura 96</b> - Fachada amostra 13.....	68
<b>Figura 97</b> - Garagem amostra 13 .....	68
<b>Figura 98</b> - Fundos amostra 13 .....	68
<b>Figura 99</b> - Sala amostra 13.....	68
<b>Figura 100</b> - Quarto amostra 13.....	68
<b>Figura 101</b> - Banheiro amostra 13 .....	68
<b>Figura 102</b> - Cozinha amostra 13.....	69
<b>Figura 103</b> - Área de serviço amostra 13.....	69
<b>Figura 104</b> - Fachada amostra 14.....	71
<b>Figura 105</b> - Garagem amostra 14 .....	71
<b>Figura 106</b> - Sala amostra 14.....	71
<b>Figura 107</b> - Banheiro amostra 14 .....	71
<b>Figura 108</b> - Quarto amostra 14.....	71
<b>Figura 109</b> - Cozinha amostra 14.....	71
<b>Figura 110</b> - Fachada amostra 15.....	73
<b>Figura 111</b> - Garagem amostra 15 .....	73
<b>Figura 112</b> - Sala amostra 15.....	73
<b>Figura 113</b> - Quarto amostra 15.....	73
<b>Figura 114</b> - Banheiro amostra 15 .....	73
<b>Figura 115</b> - Cozinha amostra 15.....	73
<b>Figura 116</b> - Área de serviço amostra 15.....	74
<b>Figura 117</b> - Quintal amostra 15.....	74
<b>Figura 118</b> - Certidão de Matrícula.....	75
<b>Figura 119</b> - Espelho do IPTU do imóvel avaliando .....	76
<b>Figura 120</b> - Certidão de valor venal .....	77
<b>Figura 121</b> - Certidão negativa de débitos imobiliários nº 92149/2025 .....	78

## Lista de Quadros

<b>Quadro 1-</b> Valor de mercado do imóvel avaliando .....	27
-------------------------------------------------------------	----

## Lista de Tabela

<b>Tabela 1</b> - Preço do tipo “oferta de mercado” .....	23
<b>Tabela 2</b> - Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 5% .....	24
<b>Tabela 3</b> - Fator de ponderação .....	25
<b>Tabela 4</b> - Média homogeneizada .....	26

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**Imóvel avaliando:** [REDACTED]

**Finalidade do parecer:** Determinação do valor mercadológico de compra

**Interessados:** [REDACTED]

**Avaliadores:** Alice Cristina da Rocha Franca  
Andréa Maria Oliveira Oviedo  
Antônio Fernando Alves Guedes  
Gabriel Ricardo  
Tássia Romanne Duarte da Silva Pereira  
Wellington Aparecido Souza dos Santos

**Vista do imóvel avaliando**



**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

## SUMÁRIO

<b>1 INTERESSADO .....</b>	<b>14</b>
<b>2 FINALIDADE.....</b>	<b>15</b>
<b>3 DA COMPETÊNCIA.....</b>	<b>16</b>
<b>4 NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>17</b>
<b>5 ABREVIATURAS .....</b>	<b>18</b>
<b>6 IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>19</b>
<b>7 VISTORIA .....</b>	<b>20</b>
<b>8 CONTEXTO URBANO.....</b>	<b>21</b>
<b>9 METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>	<b>22</b>
<b>10 PESQUISA DE MERCADO .....</b>	<b>23</b>
<b>10.1 Existência de preços do tipo oferta .....</b>	<b>24</b>
<b>10.2 Evolução dos cálculos.....</b>	<b>24</b>
<b>11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>27</b>
<b>12 GRÁFICO MERCADOLÓGICO .....</b>	<b>28</b>
<b>13 CONCLUSÃO .....</b>	<b>29</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando .....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras).....</b>	<b>36</b>
<b>ANEXO 3 - Matrícula do imóvel avaliando.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXO 4 - Espelho do IPTU do imóvel avaliando.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando.....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXO 7 - Currículo dos avaliadores .....</b>	<b>79</b>

## 1 INTERESSADO

O Sr. [REDACTED]  
são os interessados pela aquisição do imóvel avaliando localizado na [REDACTED]  
[REDACTED], Vila Xavier CEP: [REDACTED], Araraquara, Estado de São Paulo.

## **2 FINALIDADE**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo especificado, para fins de compra.

O PTAM encontra-se em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### 3 DA COMPETÊNCIA

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, dispõe que:

*Art. 3º “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 Resolução nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007) do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), estabelece que:

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

## 4 NORMAS TÉCNICAS

A Resolução nº 1.066/2007 do COFECI define, em seu artigo 6º, que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é “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”.

Além disso, ela determina os requisitos para a sua elaboração, os quais foram devidamente respeitados neste trabalho.

Já a ABNT/NBR 14653 é a norma técnica que padroniza e apresenta as diretrizes para a metodologia de avaliação de bens. Ela está dividida nas partes abaixo listadas, as quais também foram consideradas neste PTAM:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

## 5 ABREVIATURAS

A.C. - Idade aparente da construção

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

A.T.C. - Área Total Construída

A.T.T. - Área Total do Terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CUB - Custo Unitário Básico

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

D.O.U – Diário Oficial da União

IA - Imóvel em Avaliação

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

M2 - Metro quadrado

MG - Média Geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R.F.D. - Resultado do Fator de Depreciação.

TG - Total Geral

UPA - Unidade de Pronto Atendimento

V.G.V ou V.G.L - Valor Global da Venda ou Locação

V.L. - Valor da Locação

V.M. - Valor Médio

V.V. - Valor de Venda

## 6 IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, trata-se de uma casa térrea residencial unifamiliar, de propriedade da Sra. [REDACTED], localizado na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, [REDACTED], Vila Xavier, CEP: [REDACTED] devidamente registrado no 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP sob a matrícula nº 48277, com as seguintes características:

Um terreno designado como lote [REDACTED] da Vila Xavier, em Araraquara, medindo 10,00 metros de frente para a [REDACTED] 10,00 metros na linha dos fundos, onde divide com o [REDACTED] da frente aos fundos, de um lado; 20,60 metros da frente aos fundos, do outro lado; encerrando a área de 205m². [REDACTED]

Av.11 – em 24 de maio de 2024. CONSTRUÇÃO/AMPLIAÇÃO. Conforme requerimento de 06/04/2024, certidão municipal [REDACTED] e Certidão Positiva com Efeitos Negativos de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União emitida pela SRFB às [REDACTED]), faz-se esta para constar que o prédio [REDACTED] (anteriormente denominada Rua Particular – conforme [REDACTED]), o qual encontrava-se lançado para para efeitos tributários desde o exercício de [REDACTED] com área construída de 82,60m²; a partir de [REDACTED] encontra-se lançado com a área de 184,25m².

## 7 VISTORIA

A primeira vistoria do imóvel avaliando foi realizada “in loco” pela subscritora [REDACTED], locatária do imóvel, no dia 17/09/2025, no período da manhã, sendo conferida a documentação da edificação.

A segunda vistoria foi realizada “in loco” pela subscritora [REDACTED] em companhia da [REDACTED], no período da tarde. Trata-se de uma casa térrea residencial unifamiliar, com área total construída de [REDACTED]. Nesta vistoria, foi verificada a idade do mesmo, o qual tem idade real de 68 (sessenta e oito) anos. Contudo, denota-se uma idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos, ou seja, um imóvel, que apesar de apresentar algumas patologias descritas no Anexo 1, está em bom estado de conservação e pronto para morar.

Por fim, encontra-se atualmente alugada pelos interessados, o que permite a compra pelos mesmos.

## **8 CONTEXTO URBANO**

O imóvel avaliando está situado na Vila Xavier, um dos bairros mais tradicionais da cidade (com sua origem atrelada ao surgimento da estrada de ferro), o qual é dotado de boa infraestrutura básica, tal como, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgotos, energia elétrica, torres de telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo, distribuidora de gás, escolas públicas, Unidade de Pronto Atendimento (UPA), postos de combustíveis, igrejas, panificadoras, farmácias, escolas de ensino fundamental e médio, clube (Palmeiras Esporte Clube), grupo escoteiro e supermercado, além de eixos de comércio e serviços, distribuídos entre as principais avenidas, entre elas estão a Avenida 22 de Agosto, Avenida 13 de maio, Avenida Padre Antônio Cezarino e Rua José do Patrocínio.

## **9 METODOLOGIA UTILIZADA**

O método utilizado para a avaliação do imóvel foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, tendo em vista, suas considerações com base nas tendências e oscilações do Mercado Imobiliário, sendo o mais utilizado e recomendado no mercado de avaliações de imóveis.

Obtém-se o valor de mercado do imóvel por meio da comparação do “imóvel avaliando” com imóveis de natureza e características essenciais e externamente semelhantes. A partir de dados pesquisados no mercado, executado a ponderação destes através da técnica de homogeneização normatizadas.

## 10 PESQUISA DE MERCADO

Nos dias 23, 26 e 30 de setembro e 3 de outubro de 2025, foram efetuadas as pesquisas de mercado através dos sites de imobiliárias da cidade e encontrados 15 (quinze) imóveis com características essenciais e externamente semelhantes ao imóvel avaliando (casas térreas residenciais unifamiliares localizadas na Vila Xavier), as quais seguem enumeradas abaixo, bem como, descritas detalhadamente no Anexo 2 deste parecer.

**Tabela 1** - Preço do tipo “oferta de mercado”

Nº	AMOSTRA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)	(R\$)/M <sup>2</sup>	CUB/M <sup>2</sup>
1	AMOSTRA 1	185,35	380.000,00	2.050,18	1,04
2	AMOSTRA 2	180,00	550.000,00	3.055,56	1,55
3	AMOSTRA 3	197,00	350.000,00	1.776,65	0,90
4	AMOSTRA 4	203,30	450.000,00	2.213,48	1,12
5	AMOSTRA 5	210,88	550.000,00	2.608,12	1,32
6	AMOSTRA 6	170,00	350.000,00	2.058,82	1,04
7	AMOSTRA 7	180,00	290.000,00	1.611,11	0,82
8	AMOSTRA 8	200,68	380.000,00	1.893,56	0,96
9	AMOSTRA 9	189,01	500.000,00	2.645,36	1,34
10	AMOSTRA 10	174,48	550.000,00	3.152,22	1,60
11	AMOSTRA 11	165,40	350.000,00	2.116,08	1,07
12	AMOSTRA 12	180,00	650.000,00	3.611,11	1,83
13	AMOSTRA 13	208,00	320.000,00	1.538,46	0,78
14	AMOSTRA 14	212,20	495.000,00	2.332,70	1,18
15	AMOSTRA 15	175,69	300.000,00	1.707,55	0,86

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

Nesta avaliação adotou-se o Custo Unitário Básico (CUB) com desoneração do mês de setembro de 2025, cujo valor é de R\$ 1.975,09, para R-1 (residência unifamiliar individual térrea), obtido através do Sinduscon/SP.

O valor do metro quadrado (R\$/M<sup>2</sup>) é obtido através da divisão do valor de mercado do imóvel pela área total construída do mesmo.

Já o valor do Custo Unitário Básico por metro quadrado (CUB/M<sup>2</sup>) é obtido através da divisão do valor do metro quadrado (R\$/M<sup>2</sup>) pelo CUB neste caso com desoneração do mês de setembro/2025 como referência, o qual é encontrado no site do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP).

### 10.1 Existência de preços do tipo oferta

Para determinação do valor real do imóvel avaliando, aplica-se um fator de redução de 5% (cinco pontos percentuais) sobre o valor de mercado (fator de oferta) dos imóveis utilizados como amostras, tendo em vista, as várias especulações de mercado e a euforia dos vendedores e dos corretores de imóveis quando da precificação dos mesmos, os quais normalmente aplicam uma “margem de gordura” para o momento da negociação, desta forma os valores das amostras ficam assim:

**Tabela 2** - Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 5%

Nº	AMOSTRA	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR (R\$)	(R\$)/M²	CUB/M²
1	AMOSTRA 1	185,35	361.000,00	1.947,67	0,99
2	AMOSTRA 2	180,00	522.500,00	2.902,78	1,47
3	AMOSTRA 3	197,00	332.500,00	1.687,82	0,85
4	AMOSTRA 4	203,30	427.500,00	2.102,80	1,06
5	AMOSTRA 5	210,88	522.500,00	2.477,71	1,25
6	AMOSTRA 6	170,00	332.500,00	1.955,88	0,99
7	AMOSTRA 7	180,00	275.500,00	1.530,56	0,77
8	AMOSTRA 8	200,68	361.000,00	1.798,88	0,91
9	AMOSTRA 9	189,01	475.000,00	2.513,09	1,27
10	AMOSTRA 10	174,48	522.500,00	2.994,61	1,52
11	AMOSTRA 11	165,40	332.500,00	2.010,28	1,02
12	AMOSTRA 12	180,00	617.500,00	3.430,56	1,74
13	AMOSTRA 13	208,00	304.000,00	1.461,54	0,74
14	AMOSTRA 14	212,20	470.250,00	2.216,07	1,12
15	AMOSTRA 15	175,69	285.000,00	1.622,18	0,82

Fonte: elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

### 10.2 Evolução dos cálculos

a) A média aritmética é obtida a partir da seguinte fórmula

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Soma dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{32.652,42}{15}$$

Média Aritmética = R\$ 2.176,83/m<sup>2</sup> (1,10 CUBs de setembro/2025)

b) Cálculo da média ponderada

Em virtude do grande distanciamento entre o valor mais baixo e o mais elevado do valor do metro quadrado (R\$/M<sup>2</sup>) encontrado na pesquisa de mercado, optou-se por aplicar um fator de ponderação de 30% (trinta pontos percentuais) para encontrar as amostras com valores mais reais ao mercado, eliminando-se assim os imóveis com valores inferiores à R\$ 1.850,30 (média aritmética -15%) e superiores à R\$ 2.503,35 (média aritmética +15%), restando apenas as amostras abaixo como ponderação:

**Tabela 3** - Fator de ponderação

Nº	AMOSTRA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)	(R\$)/M <sup>2</sup>	CUB/M <sup>2</sup>
1	AMOSTRA 1	185,35	361.000,00	1.947,67	0,99
4	AMOSTRA 4	203,30	427.500,00	2.102,80	1,06
5	AMOSTRA 5	210,88	522.500,00	2.477,71	1,25
6	AMOSTRA 6	170,00	332.500,00	1.955,88	0,99
11	AMOSTRA 11	165,40	332.500,00	2.010,28	1,02
14	AMOSTRA 14	212,20	470.250,00	2.216,07	1,12

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Soma dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 12.710,41}}{6}$$

Média Ponderada = R\$ 2.118,40/m<sup>2</sup> (1,07 CUBs de setembro/2025)

## c) Cálculo da média homogeneizada

Devido ao fato de só ser possível a equalização matemática de grandezas comparáveis, faz-se a homogeneização dos imóveis pesquisados para descarte de eventuais imóveis, os quais expressem anomalias em relação à média ponderada, onde após feitos os cálculos acima, foram encontradas anomalias que evidenciam fator para eliminação das amostras 5 e 14, restando os seguintes imóveis na média homogeneizada:

**Tabela 4-** Média homogeneizada

Nº	AMOSTRA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	VALOR (R\$)	(R\$)/M <sup>2</sup>	CUB/M <sup>2</sup>
1	AMOSTRA 1	185,35	361.000,00	1.947,67	0,99
4	AMOSTRA 4	203,30	427.500,00	2.102,80	1,06
6	AMOSTRA 6	170,00	332.500,00	1.955,88	0,99
11	AMOSTRA 11	165,40	332.500,00	2.010,28	1,02

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma dos valores (R\$/M}^2\text{) após ponderação e homogeneização}}{\text{Quantidade de amostras após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 8.016,63}}{4}$$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ 2.004,16/m}^2 \text{ (1,01CUBs de setembro/2025)}$$

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 2.004,16/m}^2 \text{ (1,01CUBs de setembro/2025)}$$

## **11 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = 184,25m<sup>2</sup> X R\$ 2.004,16m<sup>2</sup>

Valor do imóvel avaliando = R\$ 369. 266,48

Deste modo obtém-se:

**Quadro 1-** Valor de mercado do imóvel avaliando

**Valor de mercado do imóvel avaliando:**

**R\$ 369.266,48**

**(186,96 CUBs de setembro/2025)**

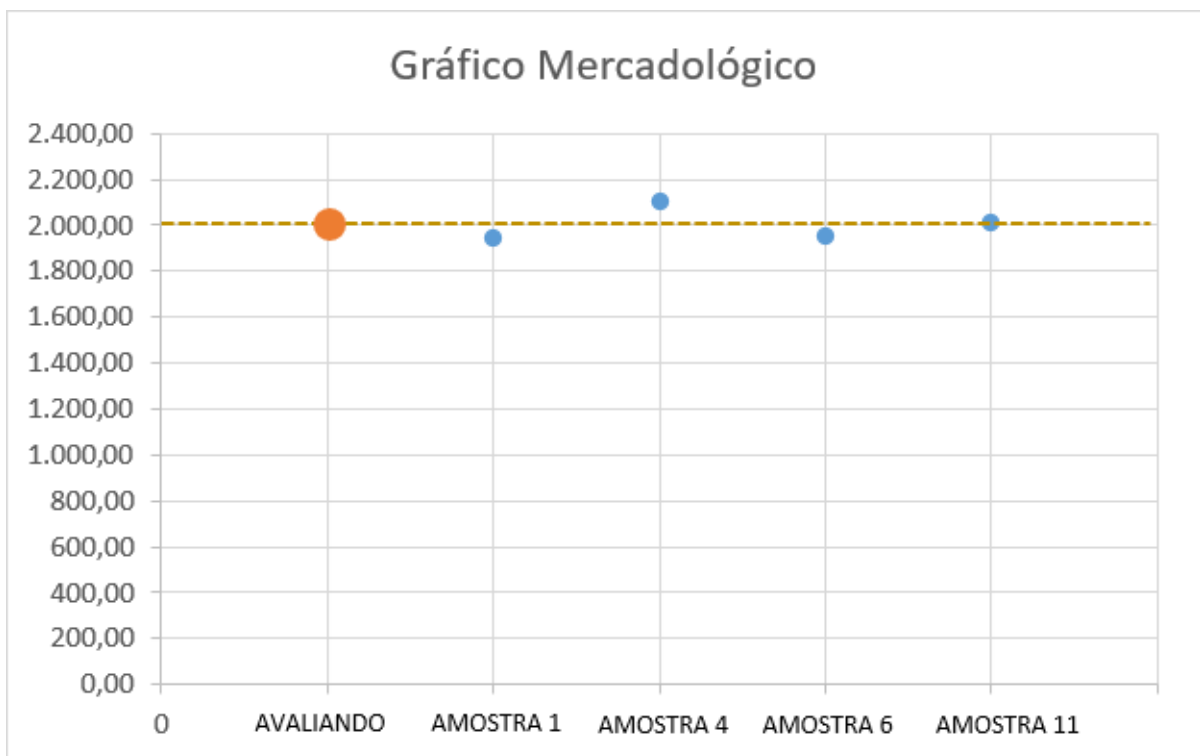
**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

## 12 GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O Gráfico Mercadológico demonstra a conformidade entre os preços calculados nas diversas amostras e a relação com o imóvel avaliando. Os valores no lado esquerdo do gráfico indicam o valor/m<sup>2</sup> calculado para os imóveis, sendo o ponto em destaque amarelo o imóvel avaliando e os pontos menores em azul os das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

Descrição do gráfico:

**Figura 1** - Gráfico Mercadológico



**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

## 13 CONCLUSÃO

Após elaboradas as pesquisas mercadológicas, identificando amostras de mesma natureza e características essenciais ao imóvel avaliando, e efetuados os cálculos de ponderação e a aplicação de técnicas de homogeneização de mercado, por meio do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, foi determinado o valor real de mercado para o imóvel avaliando, sendo R\$ R\$ 369. 266,48 (trezentos e sessenta e nove mil, duzentos e sessenta e seis reais e quarenta e oito centavos), ou 186,96 CUBs de setembro/2025, sendo aceita ainda uma variação de até 5% (cinco pontos percentuais), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 350.803,16 (trezentos e cinquenta mil, oitocentos e três reais e dezesseis centavos) e o máximo de R\$ 387.729,80 (trezentos e oitenta e sete mil, setecentos e vinte e nove reais e oitenta centavos).

Araraquara/SP, 03 de novembro de 2025.

ALICE CRISTINA DA ROCHA FRANCA

RG nº xxxx

CPF nº xxxxxxxx

E-mail: [xxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxx@gmail.com)

ANDRÉA MARIA OLIVEIRA OVIEDO

RG nº xxxxxxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxxxxxx

E-mail: [xxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxx@gmail.com)

ANTONIO FERNANDO ALVES GUEDES

RG nº xxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxx

E-mail: [xxxxxxx@bol.com.br](mailto:xxxxxxx@bol.com.br)

GABRIEL RICARDO

RG nº xxxxxxxx

CPF nº xxxxxxxxx  
E-mail: [xxxxxxxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxxxxxxx@gmail.com)

TÁSSIA ROMANNE DUARTE DA SILVA PEREIRA

RG nº xxxxxxxxx  
CPF nº xxxxxxxxx  
E-mail: [xxxxxxxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxxxxxxx@gmail.com)

WELLINGTON APARECIDO SOUZA DOS SANTOS

RG nº xxxxxxxxx  
CPF nº xxxxxxxxx  
E-mail: [xxxxxxx@outlook.com](mailto:xxxxxxx@outlook.com)

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14653: avaliação de bens. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf>. Acesso em: 16 out. 2025.

BORSARI IMÓVEIS. Borsari Imóveis. Disponível em: <https://borsariimoveis.com.br>. Acesso em: 23 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova a regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Brasília: Presidência da República, 12 de maio 1978. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6530.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm). Acesso em: 16 out. 2025

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Resolução nº 1.066, de 22 de novembro de 2007. Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências. **Resolução nº 1.066, de 22 de novembro de 2007**. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 29 nov. 2007. Disponível em: [https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_1066\\_07\\_ato\\_normativo.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf). Acesso em: 16 out. 2025b.

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Imobiliária São Paulo. Disponível em: <https://imobsaopaulo.com.br>. Acesso em: 03 out. 2025.

MATRI IMÓVEIS. Matri Imóveis. Disponível em: <https://matriimoveis.com.br>. Acesso em: 30 set. 2025.

SINDUSCON-SP. Boletim econômico: setembro de 2025 (desonerado). São Paulo: SindusCon-SP, 2025. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-setembro-2025-com-desoneracao/>. Acesso em: 22 out. 2025.

TEDDE WORK IMOBILIARIA. Tedde Work Imobiliária. Disponível em: <https://www.twimobiliaria.com.br>. Acesso em: 26 set. 2025.

## **ANEXO 1 - Descrição detalhada e relatório fotográfico do imóvel avaliando**

### **Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando**

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

- Matrícula: xxxxxx
- Cartório: 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP
- Inscrição Cadastral: xxxxxxxxxxxx
- Proprietário: xxxxxxxxxxxx
- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Araraquara/SP
- Área construída: 184,25 m<sup>2</sup>
- Área total (com terreno): 205,00 m<sup>2</sup>
- Testada: 10,00 mt
- Topologia do terreno: plano com desnível apenas na garagem frontal
- Posição: meio da quadra
- Ano de construção: 1957
- Idade aparente: 35 anos

#### 2 - Descritivo do imóvel:

- Casa toda com piso e revestimento cerâmico (incluindo cozinha e banheiros), à exceção do corredor externo direito que conta com piso de ardósia, enquanto o corredor externo esquerdo tem concreto desempenado;
- Varanda com churrasqueira e bancada fixa em alvenaria e tampo em granito itaunas para 04 (quatro) lugares, com cozinha de apoio e lavanderia em cômodo anexo;
- 01 caixa d'água (de 1 mil litros), o que é crucial em tempos de escassez;
- Todas as janelas e portas de aço são da Lukasa;
- 01 sala de estar;

- 01 cozinha com armário de madeira embutido e bancada em granito guaíba;
- 01 banheiro social;
- 02 quartos de solteiro com ventilador de teto;
- 01 quarto de casal com ar condicionado e armário embutido;
- 01 brinquedoteca;
- Garagem coberta para 02 carros na frente da casa sendo as 02 vagas descobertas;
- Camêras de segurança;
- Portão automático na frente

### 3 - Fotografias do imóvel avaliando:

**Figura 2** - Fachada imóvel avaliando



**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 4** - Corredor externo direito



**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 3** - Varanda frontal e garagem



**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 5** - Banheiro



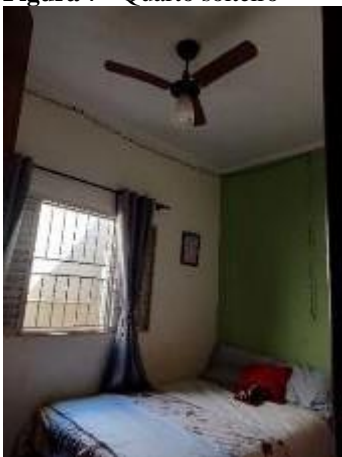
**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 6 - Brinquedoteca**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

**Figura 9 - Sala**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025)

**Figura 7 - Quarto solteiro**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 10 - Cozinha**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 8 - Quarto casal**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 11 - Acesso cozinha pela varanda**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 12 - Lavanderia**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 14- corredor externo esquerdo**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

**Figura 13 - Varanda com churrasqueira**

**Fonte:** elaborado pelos autores, Araraquara (2025).

## **ANEXO 2 - Descrição detalhada dos imóveis comparandos (amostras)**

### **Amostra 1**

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 230 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 135.34 m<sup>2</sup>

#### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 01 banheiro
- 03 vagas de garagem (sendo 1 coberta)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia

3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 - Preço (oferta): R\$ 380.000,00

5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 15** - Fachada amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

**Figura 16** - Área lateral amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

**Figura 17** - Portão garagem amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

**Figura 19** - Sala amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

**Figura 18** - Quarto amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

**Figura 20** - Acesso sala amostra 1

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 10848, 2025

## Amostra 2

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 360 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 180 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 02 salas de estar
- 01 cozinha
- 01 closet

### 3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

### 4 - Preço (oferta): R\$ 550.000,00

### 5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 21-** Fachada amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

**Figura 24 -** Cozinha amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

**Figura 22 -** Vista acesso garagem amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

**Figura 25 -** Jardim amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

**Figura 23 -** Sala, copa e cozinha integradas amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

**Figura 26 -** Banheiro amostra 2

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5219, 2025

### Amostra 3

#### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 308 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 197 m<sup>2</sup>

#### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 01 banheiro
- 02 vagas de garagem (sendo 1 coberta)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha

#### 3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

#### 4 - Preço (oferta): R\$ 350.000,00

#### 5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 27** - Fachada amostra 3

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5089, 2025

**Figura 30** - Cozinha amostra 3

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5089, 2025

**Figura 28** - Varanda com churrasqueira amostra 3

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5089, 2025

**Figura 31** - Quintal amostra 3

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5089, 2025

**Figura 29** - Sala amostra 3

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5089, 2025

## Amostra 4

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 285 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 203.3 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 03 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 03 salas de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia
- 01 despejo

### 3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

### 4 - Preço (oferta): R\$ 450.000,00

### 5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 32** - Fachada amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 35** - Sala amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 33** - Varanda de entrada amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 36** - Quarto casal amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 34** - Copa amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 37** - Banheiro amostra 4

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 38** - Quarto solteiro amostra 4



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

**Figura 39** - Cozinha amostra 4



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 16782, 2025

## Amostra 5

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 296 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 210.88 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios (sendo 1 suíte)
- 02 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 04 salas de estar
- 01 cozinha
- 01 lavanderia
- 01 copa
- 01 despensa

### 3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

### 4 - Preço (oferta): R\$ 550.000,00

### 5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 40** - Fachada amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 41** - Corredor externo amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 42** - Copa amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 44** - Quarto casal amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 43** - Quarto solteiro amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 45** - Banheiro 1 amostra 5

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 46** - Banheiro 2 amostra 5



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

**Figura 47**- Cozinha amostra 5



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 13758, 2025

## Amostra 6

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 198 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 170 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 02 dormitórios
- 01 banheiro
- 03 vagas de garagem (sendo 3 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01copa

3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 - Preço (oferta): R\$ 350.000,00

5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 48** - Fachada amostra 6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

**Figura 49** - Varanda com churrasqueira amostra6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

**Figura 50** - Sala amostra 6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

**Figura 52**- Quarto amostra 6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

**Figura 51**- Copa amostra 6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

**Figura 53** - Garagem amostra 6

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 5783, 2025

## Amostra 7

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 180 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 338 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios (sendo 1 suíte)
- 02 banheiros
- 01 vaga de garagem (sendo 1 coberta)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha

### 3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

### 4 - Preço (oferta): R\$ 290.000,00

### 5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografia da amostra:

**Figura 54** - Fachada amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 55** - Dormitório amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 56** - Cozinha amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 58** - Despensa amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 57** - Banheiro amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 59** - Sala amostra 7

Fonte: BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 60** - Quintal amostra 7



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

**Figura 61** - Área de serviço amostra 7



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 2568, 2025

## Amostra 8

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa térrea residencial unifamiliar
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 313 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 200.68 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios (sendo 1 suíte)
- 02 banheiros
- 05 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 sala de estar
- 01 cozinha
- 01 copa

3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: não consideradas.

4 - Preço (oferta): R\$ 380.000,00

5 - Data da vistoria: 23/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 62** - Fachada amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 65** - Cozinha amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 63** - Sala amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 66** - Quarto solteiro amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 64** - Copa amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 67** - Suite casal amostra 8

**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 68** - Banheiro amostra 8



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

**Figura 69** - Varanca com churrasqueira amostra 8



**Fonte:** BORSARI IMÓVEIS. Código imóvel nº 12701, 2025

## Amostra 9

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Regular
- Área Real Total: 201m<sup>2</sup>
- Área Construída: 189.01 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 02 dormitórios
- 03 banheiros
- 02 vagas de garagem
- 03 salas (visita/jantar/TV)
- 01 cozinha com armários planejados
- 01 Edícula c/ dormitório
- Área gourmet com churrasqueira

3 - Peças, benfeitorias e outras características do imóvel: Filtragem de água, Placa de energia solar (fotovoltaica) e aquecimento.

4 - Preço (oferta): R\$ 500.000,00

5 - Data da vistoria: 26/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 70** - Fachada amostra 9

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 385851, 2025

**Figura 71**- Sala de estar amostra 9

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 385851, 2025

## Amostra 10

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Nova
- Área Real Total: 310m<sup>2</sup>
- Área Construída: 174,48 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 02 vagas de garagem
- 01 sala (dois ambientes)
- 01 cozinha
- Área gourmet com churrasqueira

4 - Preço (oferta): R\$ 550.000,00

5 - Data da vistoria: 26/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 72** - Fachada amostra 10

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 73** - Varanda com churrasqueira amostra 10

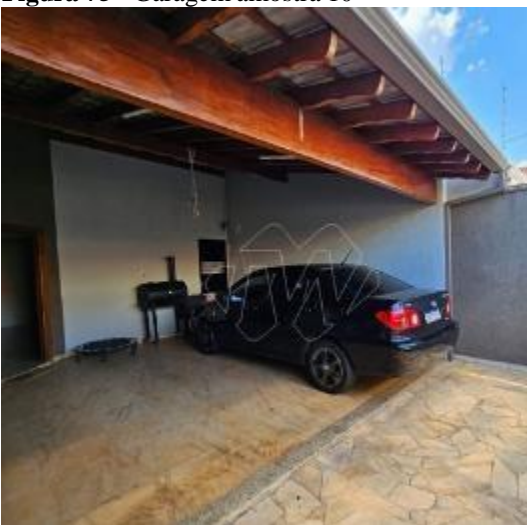
**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 74** - Lavabo amostra 10

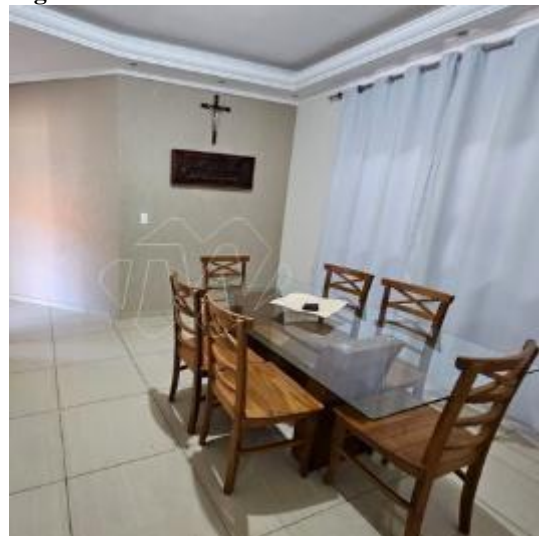
**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 76** - Sala de estar amostra 10

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 75** - Garagem amostra 10

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 77** - Sala de Jantar amostra 10

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel n° 38420, 2025

**Figura 78** - Cozinha amostra 10



**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 38420, 2025

**Figura 79** - Quintal amostra 10



**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 38420, 2025

## Amostra 11

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 255m<sup>2</sup>
- Área Construída: 165,40 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 02 vagas de garagem
- 02 salas (dois ambientes)
- 01 cozinha
- 01 copa
- 01 lavanderia
- Área gourmet com churrasqueira

4 - Preço (oferta): R\$ 350.000,00

5 - Data da vistoria: 26/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 80** - Fachada amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 83** - Quarto amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 81** - Sala amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 84** - Banheiro amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 82** - Cozinha amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 85** - Varanda com churrasqueira amostra 11

**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 86** - Garagem amostra 11



**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

**Figura 87** - Corredor amostra 11



**Fonte:** TEDDEWORK. Código imóvel nº 4440, 2025

## Amostra 12

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Nova
- Área Real Total: 300m<sup>2</sup>
- Área Construída: 180,00 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- 04 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 02 salas (dois ambientes)
- 01 cozinha
- 01 despensa
- 01 lavanderia
- Área gourmet com churrasqueira

4 - Preço (oferta): R\$ 650.000,00

5 - Data da vistoria: 30/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 88** - Fachada amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 91** - Cozinha amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 89** - Varanda com churrasqueira amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 92** - Área de serviço amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 90** - Salas integradas amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 93** - Banheiro amostra 12

Fonte: MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 94** - Escritório amostra 12



**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

**Figura 95** - Quarto amostra 12



**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 4976, 2025

## Amostra 13

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 286,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 208,00 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 03 dormitórios
- 02 banheiros
- 03 vagas de garagem (sendo 3 cobertas)
- 01 salas (dois ambientes)
- 01 cozinha
- 01 lavanderia
- Área gourmet com churrasqueira

4 - Preço (oferta): R\$ 320.000,00

5 - Data da vistoria: 30/09/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 96** - Fachada amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 99** - Sala amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 97** - Garagem amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 100** - Quarto amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 98** - Fundos amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 101** - Banheiro amostra 13

**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 102** - Cozinha amostra 13



**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

**Figura 103** - Área de serviço amostra 13



**Fonte:** MATRI IMÓVEIS. Código imóvel nº 3839, 2025

## Amostra 14

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 250,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 212,20 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 04 dormitórios
- 03 banheiros
- 02 vagas de garagem (sendo 2 cobertas)
- 01 salas (dois ambientes)
- 01 cozinha
- 01 lavanderia
- Área gourmet com churrasqueira

4 - Preço (oferta): R\$ 495.000,00

5 - Data da vistoria: 03/10/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 104** - Fachada amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

**Figura 105** - Garagem amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

**Figura 106** - Sala amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

**Figura 107** - Banheiro amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

**Figura 108** - Quarto amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

**Figura 109** - Cozinha amostra 14

**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 2077, 2025

## Amostra 15

### 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

- Tipo: Casa Padrão
- Bairro: Vila Xavier
- Município: Araraquara
- UF: SP
- Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples
- Área Real Total: 300,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 175,69 m<sup>2</sup>

### 2 - Características da edificação:

- 02 dormitórios
- 02 banheiros
- 02 vagas de garagem (sendo 1 coberta)
- 01 sala
- 01 cozinha
- 01 lavanderia
- 01 despensa

4 - Preço (oferta): R\$ 300.000,00

5 - Data da vistoria: 03/10/2025

## 6 - Fotografias da amostra:

**Figura 110** - Fachada amostra 15

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 113** - Quarto amostra 15

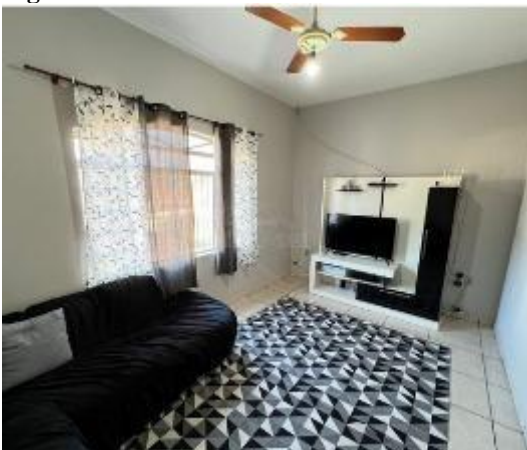
Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 111** - Garagem amostra 15

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 114** - Banheiro amostra 15

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 112** - Sala amostra 15

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 115** - Cozinha amostra 15

Fonte: IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

**Figura 116** - Área de serviço amostra 15



**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

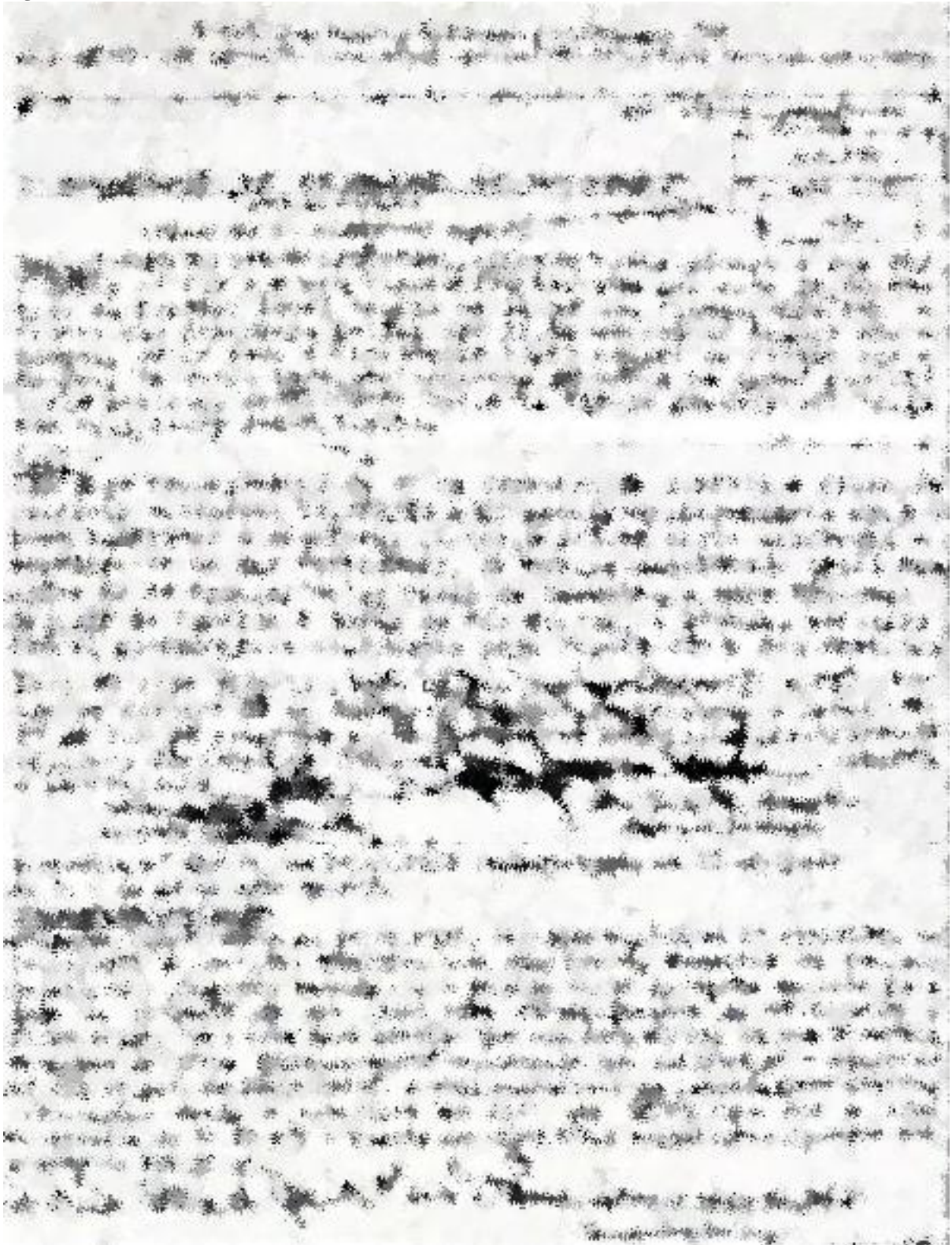
**Figura 117** - Quintal amostra 15



**Fonte:** IMOBILIÁRIA SÃO PAULO. Código imóvel nº 16050, 2025

### ANEXO 3 - Matrícula do imóvel avaliando

Figura 118 - Certidão de Matrícula



Fonte: Fornecido pelos interessados, matrícula nº xxxxxxxx

## ANEXO 4 - Espelho do IPTU do imóvel avaliando

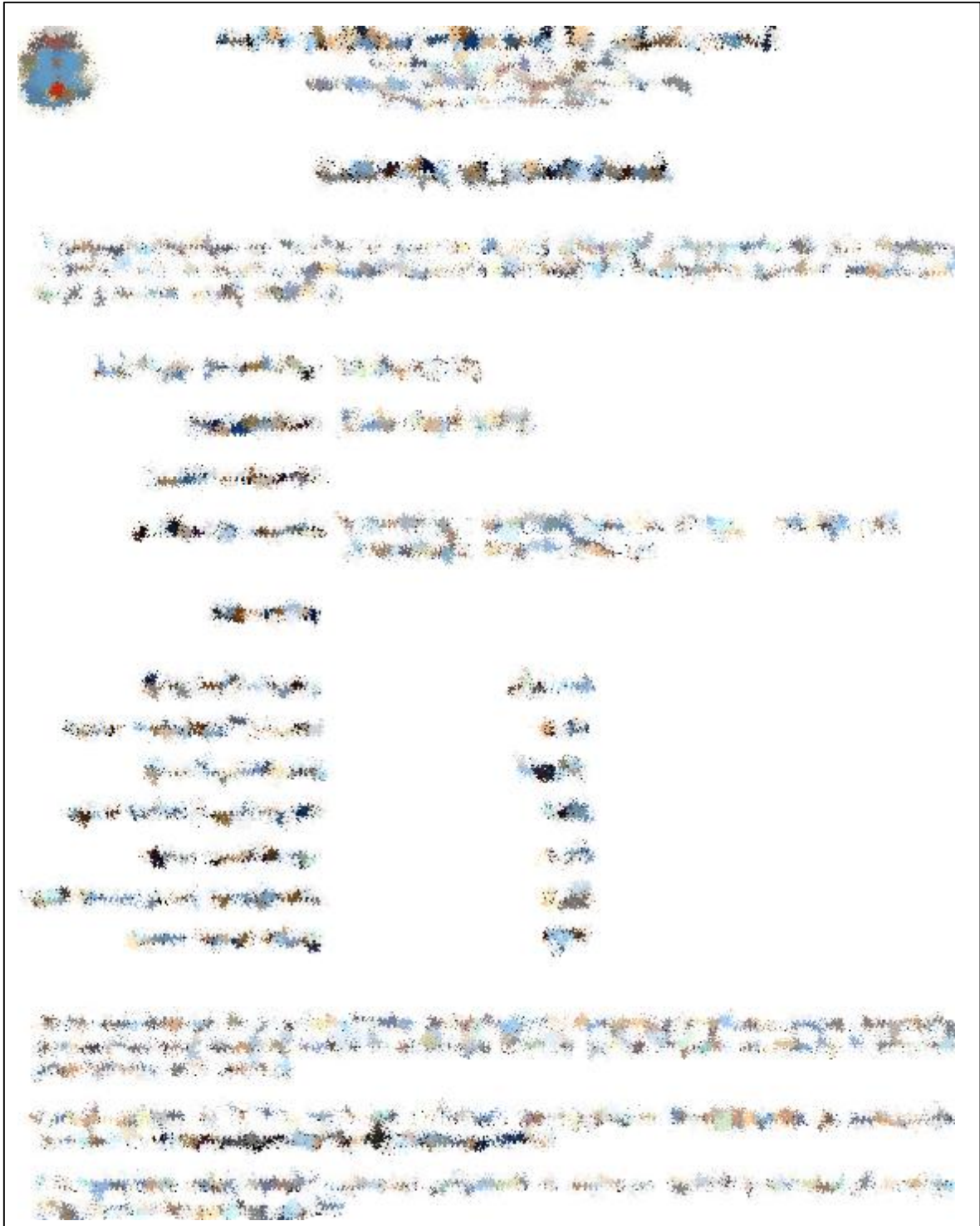
**Figura 119** - Espelho do IPTU do imóvel avaliando



**Fonte:** Cidadão Online ARARAQUARA, Espelho IPTU, 2025

### ANEXO 5 - Certidão de valor venal do imóvel avaliando

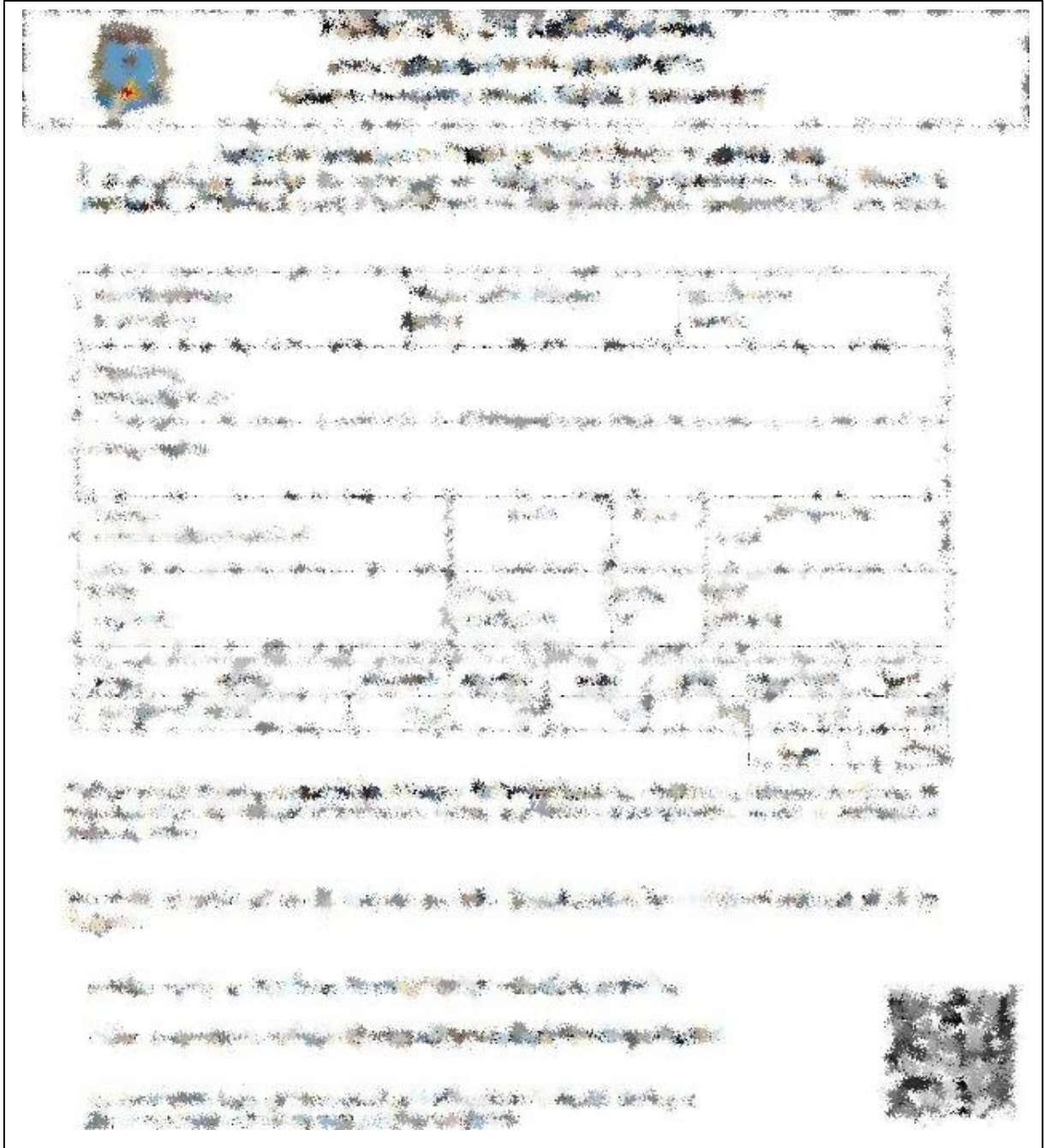
Figura 120 - Certidão de valor venal



Fonte: Cidadão Online ARARAQUARA, xxxxxxxx

## ANEXO 6 - Certidão negativa de débitos imobiliários do imóvel avaliando

Figura 121 - Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxxxx



Fonte: Cidadão Online ARARAQUARA, Certidão negativa de débitos imobiliários nº xxxxxxx

## ANEXO 7 - Currículo dos avaliadores

# Alice Cristina da Rocha Franca

Técnica em Transações Imobiliárias

---

### Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

### Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

2023 - 2025 - Técnico em manutenção de máquinas agrícolas e veículos pesado

2022 - 2024 - Ensino Médio

### Experiência

2023 - 2025 - Técnica em manutenção de máquinas agrícolas e veículos pesado

### Habilidades

Comunicação

Trabalho em equipe

Proatividade

# Andréa Maria Oliveira Oviedo

Técnica em Transações Imobiliárias

---

## Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

## Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

Ensino Médio

## Experiência

1994 - 2025 - Cabeleireira

2000 - 2005 - Marketing Multinível (Herbalife, Amway, Telexfree)

## Habilidades

Proatividade

Comunicação

Trabalho em equipe

Flexibilidade

# Antônio Fernando Alves Guedes

Empreendedor do ramo da construção

---

## Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

## Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

Ensino Médio

## Experiência

2016 - 2025 - Empreendedor do ramo da construção

2010 - 2015 - Negociador ramo advocatício

## Habilidades

Comunicação

Negociação

Dinâmico

Proatividade

# Gabriel Ricardo

Técnico em Transações Imobiliárias

---

## Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

## Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

Ensino Médio

## Experiência

2023 - Aprendiz Savengnago

2024 - Empacotador Passarinho Hortifruti

## Habilidades

Comunicação

Empatia

Organização

Proatividade

## Inglês

Básico

# Tássia Romanne Duarte da Silva Pereira

Arquiteta e Urbanista

---

## Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

## Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

2020 - 2024 - Doutorado em Engenharia Urbana

2014 - 2016 - Mestrado em Engenharia Urbana

2006 - 2011 - Arquitetura e Urbanismo

## Experiência

2024 - atual - Projetista no Departamento Autonomo de Água e Esgotos de Araraquara

2011 - atual - Arquiteta e Urbanista

2016 - 2024 - Docente nos cursos de graduação de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Civil e Administração Pública

## Habilidades

Liderança

Organização

Comunicação

Proatividade

## Idioma

Ingles Intermediário

Espanhol Intermediário

# Wellington Aparecido Souza dos Santos

Técnico em Transações Imobiliárias

---

## Objetivos

Trabalhar na área de avaliação de imóveis e corretagem na cidade de Araraquara e região.

## Fomação

2025 - atual - Técnico em Transações Imobiliárias

Ensino Médio

## Experiência

2019 - atual - JLR Serviços Integrados -Sudeste

2011 - atual - Microempreendedor decoração de eventos – Design de Balões

## Habilidades

Comunicação

Vendas

Organização

Trabalho em equipe