

ETEC “Prof.ª ANNA DE OLIVEIRA FERRAZ”
Técnico em Transações Imobiliárias

Ana Claudia Gouvea
Fabíola Oliveira da Silva
Mileide Tamires Siqueira dos Santos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM:
Determinação do valor de mercado para possível comercialização e
venda do imóvel avaliando.

Araraquara
2024

**Ana Claudia Gouvea
Fabíola Oliveira da Silva
Mileide Tamires Siqueira dos Santos**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM:
Determinação do valor de mercado para possível comercialização e
venda do imóvel avaliando.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado a ETEC "Prof.^a 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 (as) Professores (as) Antônio Marcos de Souza Lemos e Fernando Dresch Obregão.

**Araraquara
2024**

Ana Claudia Gouvea
Fabíola Oliveira da Silva
Mileide Tamires Siqueira dos Santos

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM:
Determinação do valor de mercado para possível comercialização e
venda do imóvel avaliando.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Etec Profa. Anna de Oliveira Ferraz como exigência parcial para obtenção do título de **Técnico em Transações Imobiliárias**.

Aprovado em 26 de novembro de 2024.

Banca Examinadora:

Antônio Marcos de Souza Lemos

Prof. Orientador: _____

Fernando Desch Obregão

Prof. Orientador: _____

Cesar Guilherme Roseguini

Prof. Avaliador: _____

Dedicamos aos nossos familiares, que nos forneceram amor, apoio e motivação, fruto do nosso esforço e dedicação.

AGRADECIMENTO

A Deus, pela inspiração e força que guiaram nossos passos.

Ao(a) Prof.^o (a) Antônio Marcos de Souza Lemos e Fernando Desch Obregão nossos(as) orientadores(as) dedicados(as), que nos proporcionou orientação, apoio e conhecimento ao longo desta jornada.

Agradecemos à Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz e aos professores que nos guiaram, compartilhando conhecimentos e experiências, permitindo nosso crescimento e formação.

Aos professores em geral que contribuíram para nosso desenvolvimento, direcionando-nos para alcançar nosso potencial.

Aos colegas de classe, pela amizade, nossa união, apoio e colaboração e a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a construção deste Trabalho de Conclusão de Curso, nossos sinceros agradecimentos.

“Mas pra quem tem pensamento forte,
o impossível é só questão de opinião.”

CHARLIE BROWN JR.

Lista de Figuras

Figura 1 – Avaliando sala de estar	26
Figura 2 – Avaliando sala integrada	26
Figura 3 – Avaliando quarto solteiro	27
Figura 4 – Avaliando quarto casal	27
Figura 5 – Avaliando sala jantar	27
Figura 6 – Avaliando cozinha	27
Figura 7 – Avaliando banheiro.....	28
Figura 8 – Avaliando play ground.....	28
Figura 9 – Avaliando salão de festas.....	29
Figura 10 – Avaliando academia	29
Figura 11 – Avaliando salão jogos.....	30
Figura 12 – Avaliando churrasqueira	30
Figura 13 – Avaliando academia ao ar livre.....	31
Figura 14 – Avaliando piscina adulto e infantil.....	31
Figura 15 – Avaliando mercado 24h	32
Figura 16 – Avaliando mercado 24h	32
Figura 17 – Avaliando portaria 24h.....	33
Figura 18 – Avaliando mapa	33
Figura 19 – Avaliando planta baixa	35
Figura 20 – Avaliando espelho IPTU	35
Figura 21 – Avaliando registro do imóvel	36
Figura 22 – Amostra 1 banheiro	39
Figura 23 – Amostra 1 sala integrada.....	39
Figura 24 – Amostra 1 quarto casal.....	40
Figura 25 – Amostra 1 quarto solteiro	40
Figura 26 – Amostra 2 banheiros	42
Figura 27 – Amostra 2 quarto casal.....	42
Figura 28 – Amostra 2 quarto solteiro	42
Figura 29 – Amostra 2 cozinha.....	43

Figura 30 – Amostra 2 salas integrada	43
Figura 31 – Amostra 3 cozinha.....	45
Figura 32 – Amostra 3 sala integrada.....	45
Figura 33 – Amostra 3 banheiro	46
Figura 34 – Amostra 3 quarto casal.....	46
Figura 35 – Amostra 3 quarto solteiro	47
Figura 36 – Amostra 4 sala integrada.....	49
Figura 37 – Amostra 4 banheiro	49
Figura 38 – Amostra 4 cozinha.....	50
Figura 39 – Amostra 4 quarto casal.....	50
Figura 40 – Amostra 4 quarto solteiro	51
Figura 41 – Amostra 5 cozinha.....	53
Figura 42 – Amostra 5 sala integrada.....	53
Figura 43 – Amostra 5 banheiro	54
Figura 44 – Amostra 5 quarto solteiro	54
Figura 45 – Amostra 5 quarto casal.....	55
Figura 46 – Amostra 6 cozinha.....	57
Figura 47 – Amostra 6 sala integrada.....	57
Figura 48 – Amostra 6 banheiro	57
Figura 49 – Amostra 6 sala integrada.....	57
Figura 50 – Amostra 6 quarto casal.....	58
Figura 51 – Amostra 6 quarto solteiro	58
Figura 52 – Amostra 7 sala integrada.....	60
Figura 53 – Amostra 7 cozinha.....	60
Figura 54 – Amostra 7 quarto casal.....	61
Figura 55 – Amostra 7 quarto solteiro	61
Figura 56 – Amostra 7 quarto solteiro	62
Figura 57 – Amostra 7 banheiro	62

Lista de Tabela

Tabela 1 – Preço tipo Oferta.....	16
Tabela 2 – Preço ajustado (reduzido) pelo fator de oferta	17
Tabela 3 – Ponderação	18
Tabela 4 – Ponderação: resultado final	19

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
1.SOLICITANTE	14
2.FINALIDADE	14
3.IMÓVEL AVALIANDO.....	14
4.VISTORIA.....	15
5.CONTEXTO URBANO	15
6.METODOLOGIA UTILIZADA.....	16
7.PESQUISA DE MERCADO	16
8.EXISTENCIA DE PREÇOS TIPO OFERTA	17
9.EVOLUÇÃO DOS CALCULOS	18
9.1 Calculo da média aritmética	18
9.2 Calculo da média ponderada	18
9.3 Calculo da média homogeneizada	19
10.DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
11.GRAFICO MERCADOLOGICO.....	21
12.CONCLUSAO.....	22
13.ANEXO 1.....	23
14.Ficha descritiva do imóvel avaliando.....	24
15.ANEXO 2 Documentação do Imóvel Avaliando.....	33
16.ANEXO 3.....	36
17.Ficha descritiva das amostras.....	37
17.1 Amostra 1.....	37
17.2 Amostra 2.....	40
17.3 Amostra 3.....	43
17.4 Amostra 4.....	47
17.5 Amostra 5.....	51
17.6 Amostra 6.....	55
17.7 Amostra 7.....	58

18.ANEXO 4 – CURRICULOS.....	62
REFERÊNCIAS.....	66

INTRODUÇÃO

A avaliação mercadológica é um processo fundamental para determinar o valor de mercado de imóveis, considerando fatores econômicos, sociais e ambientais. O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é um instrumento essencial para profissionais da área imobiliária, investidores e proprietários de imóveis.

Este trabalho tem como objetivo realizar uma análise para determinação do valor de mercado de imóveis residenciais, utilizando o método de avaliação mercadológica, em seguida elaborar um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que reflita a realidade do mercado imobiliário atual para o imóvel avaliando.

Este trabalho contribuirá para a compreensão da importância da avaliação mercadológica no mercado imobiliário e fornecerá conhecimento e entendimento para profissionais da área.

Justificativa:

A avaliação mercadológica é essencial para garantir a transparência e a equidade no mercado imobiliário. Além disso, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é um documento fundamental para tomadas de decisão em negócios imobiliários.

Imóvel Avaliando:	O imóvel à Rua Aléssio Santini, nº260 andar térreo, Torre 2 Apto 1 Bloco C, CEP 14801-021, Jardim Paraiso, Condomínio Reserva dos Jacarandás, Município de Araraquara/SP
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização de venda.
Interessado:	Marcos Souza Gomes

Araraquara/SP, 26 de novembro de 2024.

1. SOLICITANTE

Nome: Marcos Souza Gomes

Contato: (16) 98200-9883

Endereço: Rua Aléssio Santini nº 260, torre 2 Apto 1 Bloco C, CEP 14804-021, Jardim Paraiso, Condomínio Reserva dos Jacarandás, Araraquara-SP.

2. FINALIDADE

Este relatório tem como finalidade estabelecer o valor de mercado do imóvel, com o intuito de apoiar a sua venda e comercialização e venda.

Este parecer está em conformidade com a Lei nº 6.530/1978 e as Resoluções COFECI nºs 957/2006 e 1.066/2007, que regulamentam a profissão de Corretor de Imóveis e a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

3. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Marcos Souza Gomes**, está localizado à Rua Aléssio Santini, nº 260, Andar térreo, torre 2 Apto 1 Bloco C, CEP 14804-021 Bairro Jardim Paraiso, condomínio Reserva dos Jacarandás, município de Araraquara-SP, e encontra-se registrado sob a matrícula nº 151010 (Registro de Imóveis de Araraquara-SP), nos seguintes termos:

“O apartamento sob nº 1 da torre 2 Bloco C, andar térreo do loteamento denominado BAIRRO JARDIM PARAISO, com 4 pavimentos, situado neste município de Araraquara-SP, constituído de sala de estar, dois quartos, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque, com área real total de 43,06m², cozinha com armário planejado, área comum do condomínio é constituída com piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

4. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 25/09/2024

Trata-se de um apartamento, com área total de 43,06 m², de padrão construtivo popular, seu estado está caracterizado em bom estado de conservação.

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída com piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festa, pub, playground, estacionamento descoberto com 1 vaga, bicicletário, mercado 24h, portaria 24h, gás encanado. O apartamento possui 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha, área de serviço com tanque, 2 quartos.

A taxa de condomínio é de R\$ 260,58 mensais, com reajuste anual.

O bairro do imóvel avaliando, possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, praça com parquinho e academia ao ar livre, posto de saúde, escola e creche.

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se habitado.

A vistoria não revelou observações dignas de nota.

O relatório fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

5. CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Jardim Paraíso, obtendo de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, rede de telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo), escola de ensino fundamental e médio, creche, posto de saúde, supermercado, avenida comercial, posto de combustíveis e praça de esporte com parquinho e academia ao ar livre, próximo ao cemitério dos Britos.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizou-se para o desenvolvimento deste parecer, “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para avaliar o valor do imóvel. Essa abordagem permite comparar o valor considerando as tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. Assim, para avaliar o imóvel objetivo desde parecer, foi necessário comparações com outros imóveis.

Os atributos e características dos dados são ponderados utilizando técnicas de homogeneização normatizadas.

7. PESQUISA DE MERCADO

Nos Resultados da Pesquisa de Mercado, foram selecionados 7 imóveis com características intrínsecas e extrínsecas análogas ao imóvel objeto de avaliação. Os detalhes das características desses imóveis estão disponíveis no Anexo 3.

Tabela 1: Preço “Tipo Oferta”

Nº	Bairro	Área Total (M²)	Valor (R\$)	R\$/m²	CUB/m²
1	Jd. Paraíso 2	47,19	160.000,00	3.391,00	2,03
2	Jd. Paraíso	43,06	170.000,00	3.948,00	2,37
3	Jd. Paraíso	43,06	170.000,00	3.948,00	2,37
4	Jd. Paraíso	43,06	175.000,00	4.064,00	2,44
5	Jd. Campus Ville	43,06	180.000,00	4.180,00	2,51
6	Jd. Paraíso	43,06	250.000,00	5.806,00	3,48
7	Jd. Paraíso	43,06	165.000,00	3.832,00	2,3

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Para o desenvolvimento deste parecer técnico, utilizou-se “CUB do mês de setembro/2024 apresentado pelo Sinduscon/SP no valor de R\$1.667,19 – R8 caracterizado para edificação popular.

8. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A presença de preços de ofertas inflados no mercado exige a aplicação de um fator de correção para ajustá-los ao valor de mercado. Esse ajuste compensa a tendência de vendedores e corretores apresentarem preços superiores ao valor real, visando negociar contrapropostas mais realistas.

Aplicando então redutor (Fator de Oferta) de 5% aos preços do tipo “oferta”.

Tabela 2: Preço ajustado (reduzido) pelo “Fator de Oferta” de 5%

Nº	Bairro	Área Total (M²)	Valor (R\$)	R\$/m²	CUB/m²
1	Jd. Paraiso 2	47,19	152.000,00	3.221,00	1,93
2	Jd. Paraiso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
3	Jd. Paraiso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
4	Jd. Paraiso	43,06	166.250,00	3.860,90	2,32
5	Jd. Campus Ville	43,06	171.000,00	3.971,00	2,38
6	Jd. Paraiso	43,06	237.500,00	5.516,00	3,31
7	Jd. Paraiso	43,06	156.750,00	3.640,00	2,18

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

9. EVOLUÇÃO DOS CALCULOS

9.1 CALCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Média aritmética = $\frac{\text{Somatória dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ 27.711,00}}{7}$$

Média aritmética= R\$ 3.958,71/m² (2,37 CUBs de setembro/2024)

9.2 CALCULO DA MÉDIA PONDERADA

Adotou-se um fator de ponderação de 20% e estabeleceram-se limites de valor/m² para filtrar os imóveis pesquisados. Foram excluídos aqueles com valores abaixo de R\$ 3.563,00 (10% abaixo da média aritmética) e acima de R\$ 4.354,90 (10% acima da média aritmética).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados.

Tabela 3: Ponderação

Nº	Bairro	Área Total (M ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²	CUB/m ²
2	Jd. Paraíso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
3	Jd. Paraíso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
4	Jd. Paraíso	43,06	166.250,00	3.860,90	2,32
5	Jd. Campus Ville	43,06	171.000,00	3.971,00	2,38
7	Jd. Paraíso	43,06	156.750,00	3.640,00	2,18

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Medida ponderada = $\frac{\text{somatória dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número dos valores pesquisados, após ponderação}}$

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{R\$ 18.974,00}}{5}$$

Média Ponderada= R\$ 3.795,00 / m² (2,28 CUBs de setembro/2024)

9.3 CALCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA

O processo de homogeneização teve como objetivo identificar e ajustar eventuais discrepâncias nos dados dos imóveis pesquisados, assegurando a comparabilidade matemática.

Resultado da Análise: após a aplicação dos procedimentos de ponderação e homogeneização, não foram identificadas anomalias que justifiquem a exclusão de qualquer um dos imóveis remanescentes. O grupo final de imóveis selecionados é apresentado abaixo:

Tabela 4: Ponderação: resultado final

Nº	Bairro	Área Total (M ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²	CUB/m ²
2	Jd. Paraiso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
3	Jd. Paraiso	43,06	161.500,00	3.750,60	2,25
4	Jd. Paraiso	43,06	166.250,00	3.860,90	2,32
5	Jd. Campus Ville	43,06	171.000,00	3.971,00	2,38
7	Jd. Paraiso	43,06	156.750,00	3.640,00	2,18

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

$$\text{Medida ponderada} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}{\text{Número dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização}}$$

$$\text{Medida homogeneizada} = \frac{\text{R\$ 18.974,00}}{5}$$

$$\text{Media homogeneizada} = \text{R\$ 3.794,80 / m}^2 \text{ (2,28 CUBs de setembro/2024)}$$

Logo:

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ 3.794,80 (2,28 CUBs de setembro/2024)}$$

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Para definir o valor do imóvel avaliando, foi necessário a aplicação do disposto a “Valor do imóvel avaliando= área total do imóvel avaliando X Valor médio do m²”. Ou seja, Valor do imóvel avaliando = 43,06 m² X R\$ 3.795,00 / m².

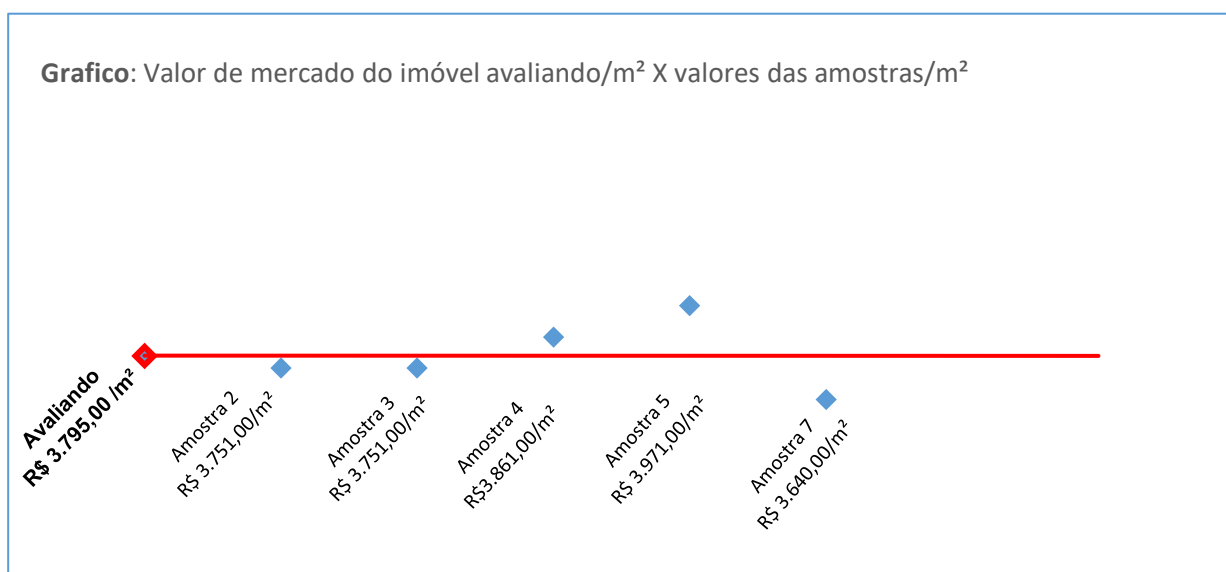
Após o levantamento, análise e o tratamento dos dados no mercado foi possível estabelecer o valor do imóvel avaliando conforme apresentado a seguir:

Valor do imóvel avaliando = R\$163.413,00

Desta forma apresenta-se que Valor do imóvel avaliando é de **R\$ 163.413,00** (98,02 CUBs de setembro/2024).

11. GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O gráfico mercadológico a seguir apresenta a conformidade entre os preços observados nas amostras e o valor calculado para o imóvel objeto de avaliação. Os pontos em azuis apresentados ao em torno da linha horizontal expressam os valores/m² das amostras selecionadas, após exclusão das amostras em não conformidade nos processos de ponderação e homogeneização.



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

12. CONCLUSÃO

Após realizar pesquisa de imóveis semelhantes e aplicar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando características e atributos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel avaliando é: R\$ 163.413,00 (ou 98,01 CUBs de setembro/2024), com margem de erro de 5% para mais ou 5% para menos conforme os valores expresso entre o seu limite mínimo de R\$ 155.242,00 e o máximo de R\$ 171.584,00 para o imóvel avaliando.

Araraquara 26 de novembro de 2024.

Ana Claudia Gouvea

Fabíola Oliveira da Silva

Mileide Tamires Siqueira dos Santos

Alunas do curso técnico em transações imobiliárias na
escola Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz

Araraquara-SP

13.ANEXO 1

FICHA DESCRITIVA E MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

14.Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1- Identificação e caracterização do imóvel avaliando

1.1 - Matrícula:

- N°: 151010
- Cartório: Registro de Imóveis de Araraquara/SP

1.2- Proprietário

- Nome: Marcos Souza Gomes
- Endereço: Rua Aléssio Santini, nº 260, torre 2 apto 1 Bloco C, térreo
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- UF:SP

1.3- Situação e localização:

- Tipo: Apartamento padrão
- Endereço: Rua Aléssio Santini, nº260, torre 2 apto 1 Bloco C, térreo
CEP 14804-021 Condomínio Reserva dos Jacarandás
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- UF: SP

1.4- Áreas:

- Área Real Total: 87,46 m²
- Area Real Privativa: 43.06 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, posto de saúde, escolas e creche, praça com parquinho e academia ao ar livre.

3- Características da edificação: apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado, com 4 pavimentos,

piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: O apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha com armário planejado
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

5 - Fotografias do imóvel avaliando:

Figura 1: Sala de estar



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 2: Sala integrada



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 3: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 4: quarto casal



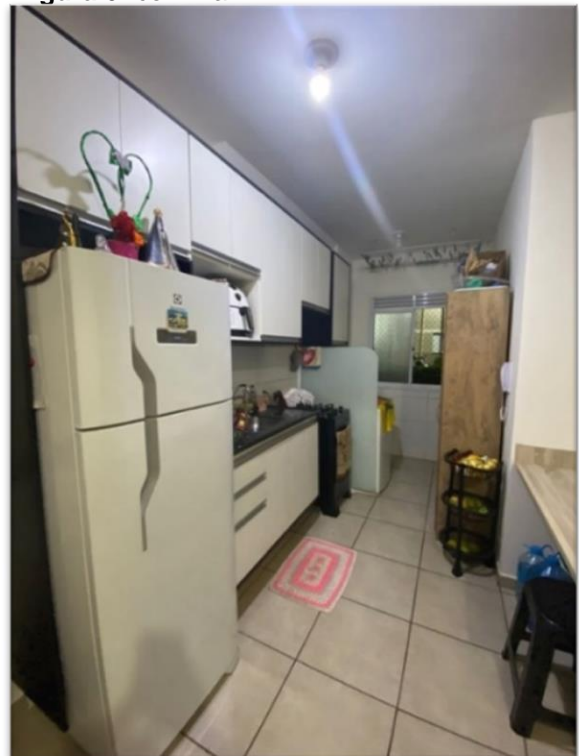
Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 5: sala jantar



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 6: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024.

Figura 7: banheiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 8: play ground



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 9: salão de festas



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 10: academia



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 11: sala de jogos



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 12: churrasqueira



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 13: academia ao ar livre



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 14: piscina adulto e infantil



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 15: mercado 24h



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 16: mercado 24h



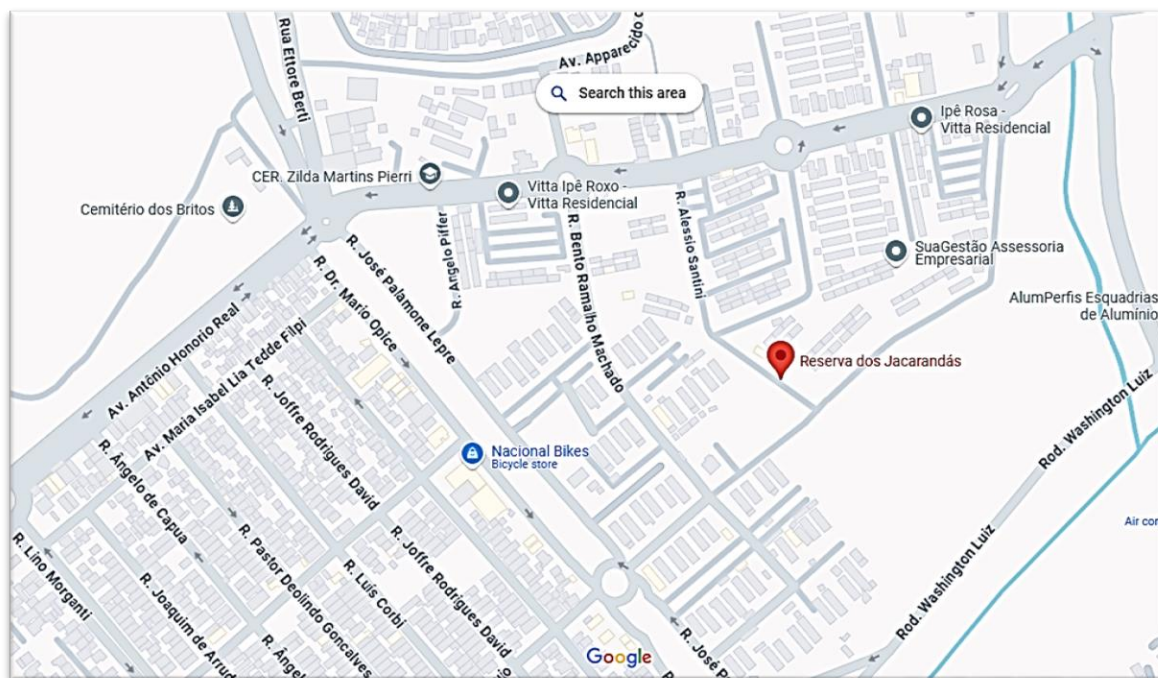
Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 17: portaria 24h



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 18: mapa localização e região



Fonte: Google maps

15.ANEXO 2


DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Figura 19: planta baixa




Fonte: projeto Vitta construtora

Figura 20: Espelho do IPTU

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
16.131.088.00	2024	12/11/2024	REAL	0306	341321
PROPRIETÁRIO MARCOS SOUZA GOMES COMPROSSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
50,89	87,46	0,31	1,00	2021	1,00
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e
10.157,87	111.817,90	0,1800	219,56	NÃO	
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRICULA:
0,00	0,00	0,00	121.975,77	219,56	151010
ENDEREÇO DE ENTREGA R ALESSIO SANTINI Nº 260 VITTA RESERVA DOS JACARANDAS - TORRE 02 RESIDENCIAL VITTA CEP 14804-021 ARARAQUARA SP APTO 01 ANDAR TERREO					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R ALESSIO SANTINI Nº 260 VITTA RESERVA DOS JACARANDAS - TORRE 02 - BL C TERREO ANDAR APTO 01 RESIDENCIAL VITTA ARARAQUARA SP CEP 14804-021					
				ANDAR	APARTAMENTO
				TERREO	01

Fonte: Prefeitura Municipal de Araraquara-SP

Figura 21: Certidão de Matrícula


 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0151010-23

MATRÍCULA

151.010

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.108-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

29 de Setembro de 2021

FICHA

01

IMÓVEL: Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do Bloco C da Torre 2 do condomínio "VITTA RESERVA DOS JACARANDÁS", situado na Rua Aléssio Santini número 260, em Araraquara, com uma área real total de 87,461 m², sendo 43,060 m² de área real privativa coberta; 22,050 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e área de circulação; 22,351 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum a uma fração ideal de 0,2961635%. **PROPRIETÁRIO (A):** **MARCOS SOUZA GOMES**, brasileiro, solteiro, maior, controlador de acesso, RG. 628808914-SP, CPF 029.310.454-97, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Segantini nº 209, Jardim R. Silvestre. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.3 (de 18.02.2019); 178 (de 24.10.2019); e 789 (de 29.09.2021) na M.143.833 e Av.788/M.143.833.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

AV.1 - em 29 de setembro de 2021

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "VITTA RESERVA DOS JACARANDÁS" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.742 no livro 3-Auxiliar.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

AV.2 - em 29 de setembro de 2021

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$87.373,41, pelo prazo de 360 meses, conforme R.179/M.143.833.

Ana Maria de Freitas Gouvêa Celestino
Escrevente Autorizada

SOLICITADO POR: FABIOLA SILVA - CPF/CNPJ: *** 160.888-** DATA: 17/10/2024 13:53:29 - VALOR: R\$ 21,26

16.ANEXO 3

FICHA DESCRITIVA DAS AMOSTRAS PARA COMPARAÇÃO

17.Ficha Descritiva das amostras

17.1 Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Av. Professor Gustavo Fleury Charmillot, Condomínio Ipê Amarelo, 1º andar
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Conservado

1.2 -Áreas:

- Área real total: 83.63 m²
- Área Real Privativa: 47.19 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado, com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado. O apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$160.000,00

5 – Fonte: Imobiliária Mátri Imóveis

6 - Data da vistoria: 25/09/2024

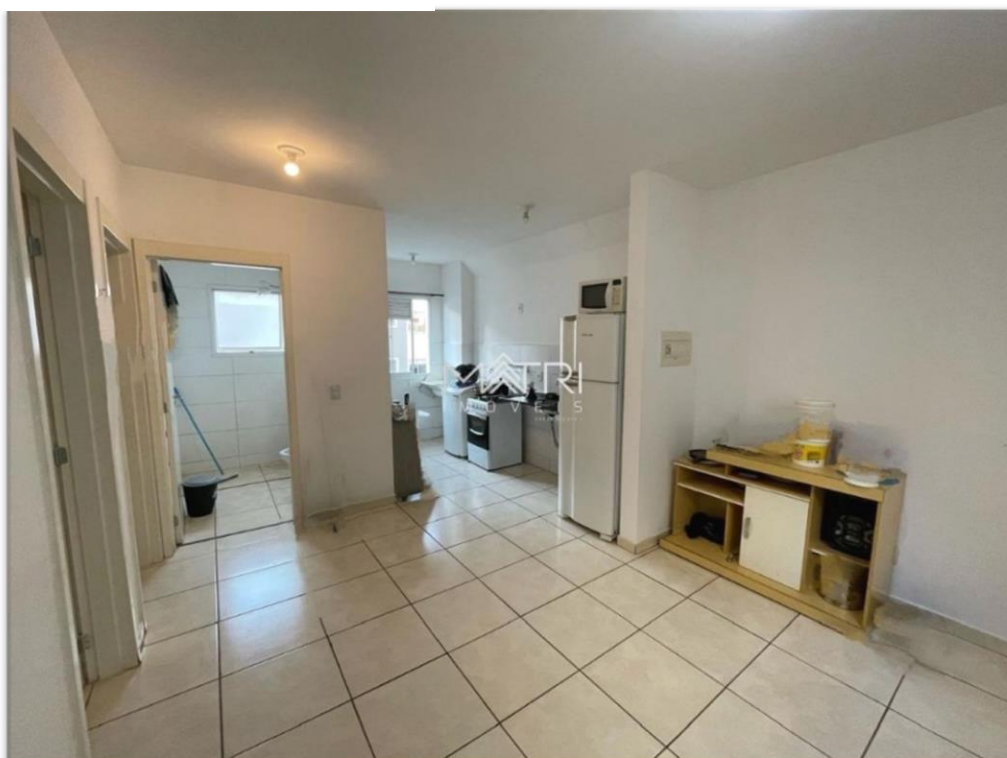
7 - Fotografia da amostra:

Figura 22: banheiro



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária Mátri Imóveis, 25/09/2024

Figura 23: sala integrada



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária Mátri Imóveis, 25/09/2024

Figura 24: quarto casal



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária Mátri Imóveis, 25/09/2024

Figura 24: quarto solteiro



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária Mátri Imóveis, 25/09/2024

17.2 Amostra 2

1- Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Aléssio Santini nº 260, Torre 5 Apto 11, Condomínio Reserva dos Jacarandás. 1º andar (pavimento 2)
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Bem conservado

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado. com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: armário da pia planejado, cooktop, pedra em mármore na pia e balcão e pia do banheiro, blindex no banheiro, o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$170.000,00

5- Fonte: Elaborado pelos próprios autores.

6 - Data da vistoria: 01/10/2024

7 - Fotografia da amostra:

Figura 26: banheiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 27: quarto casal



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 28: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 29: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 30: sala integrada



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

17.3 Amostra 3

1- Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Aléssio Santini nº260, torre 4 Apto 23, Condomínio Reserva dos Jacarandás. 2º andar (pavimento 3)
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Bem conservado

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado. com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: Com balcão e cooktop, blindex no banheiro o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada,
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$170.000,00

5- Fonte: Elaborado pelos próprios autores

6- Data da vistoria: 01/10/2024

7- Fotografia da amostra:

Figura 31: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 32: sala integrada



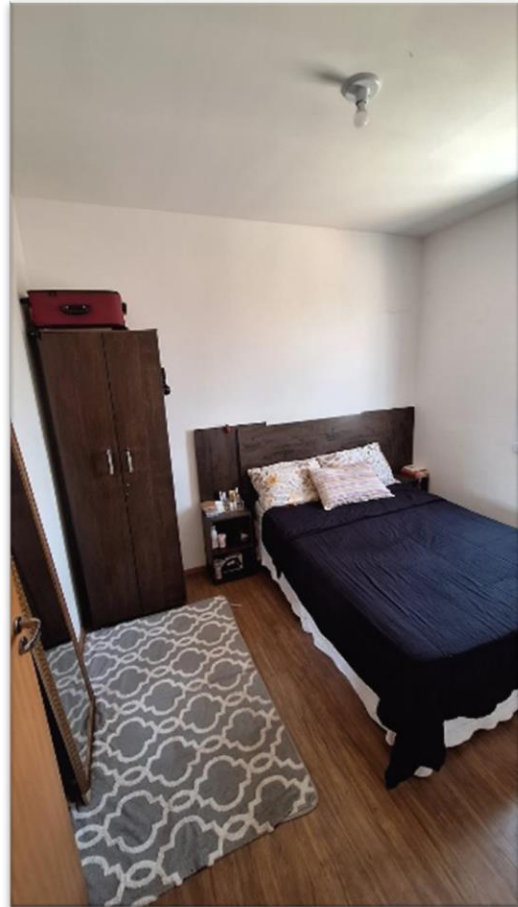
Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 33: banheiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 34: quarto casal



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 35: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

17.4 Amostra 4

1- Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Aléssio Santini nº260, Torre 5 Apto B34, Condomínio Reservas do Jacarandás, 3º andar (pavimento 4)
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Estado de novo

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como novo, nunca habitado. com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: Com armários na cozinha, painel de TV, guarda roupas nos dois quartos, o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$175.000,00

5- Fonte: Elaborado pelos próprios autores

6 - Data da vistoria: 01/10/2024

7 - Fotografia da amostra:

Figura 36: sala integrada



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 37: banheiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 38: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 39: quarto casal



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 40: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

17.5 Amostra 5

1-Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Aristides Fernandes, Campus Ville 1
- Bairro: Campus Ville
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Bem conservado

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: Moveis planejados na cozinha, painel TV, blindex no banheiro, o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$180.000,00

5 – Fonte: Imobiliária São Paulo

6 - Data da vistoria: 02/10/2024

7 - Fotografia da amostra:

Figura 41: cozinha



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária São Paulo, 02/10/2024

Figura 42: sala integrada



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária São Paulo, 02/10/2024

Figura 43: banheiro



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária São Paulo, 02/10/2024

Figura 44: quarto solteiro



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária São Paulo, 02/10/2024

Figura 45: quarto casal



Fonte: fotos disponibilizadas pela imobiliária São Paulo, 02/10/2024

17.6 Amostra 6

1- Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Rua Aléssio Santini nº 260, torre 3 apto 11, Condomínio Reserva dos Jacarandás.
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: Estado de novo

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado. com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: Todos os moveis e eletrodomésticos nas fotos estão inclusos (geladeira, tv's, sofá, mesa com cadeiras, maquina lava e seca, micro ondas, cooktop, cama casal), banheiro com blindex, filtro de água embutido, iluminação planejada, o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$250.000,00

5- Fonte: Elaborado pelos próprios autores

6 - Data da vistoria: 04/10/2024

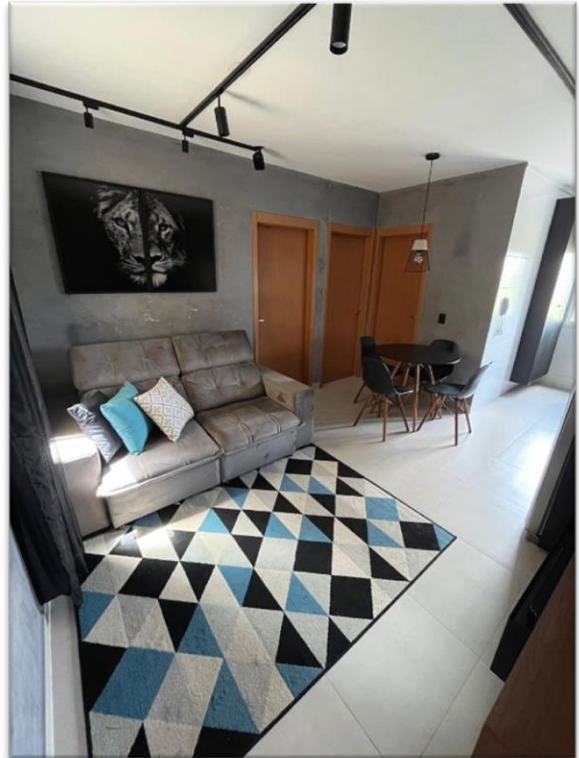
7 - Fotografia da amostra:

Figura 46: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 47: sala integrada



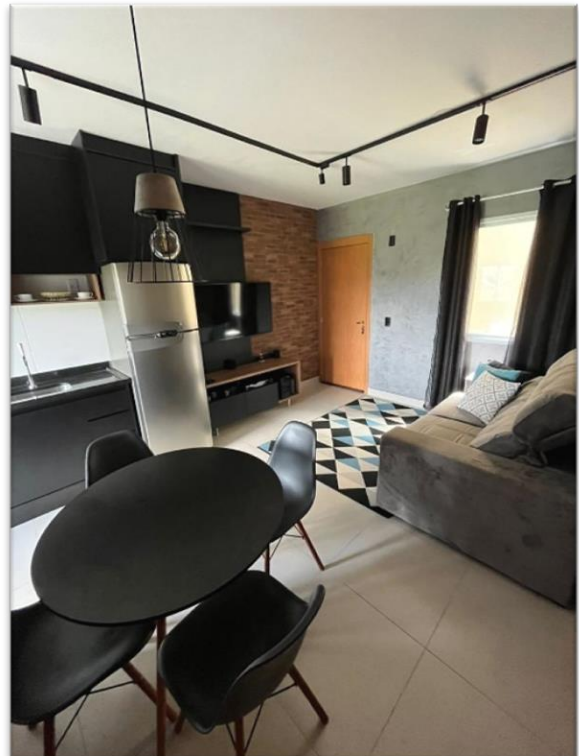
Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 48: banheiro



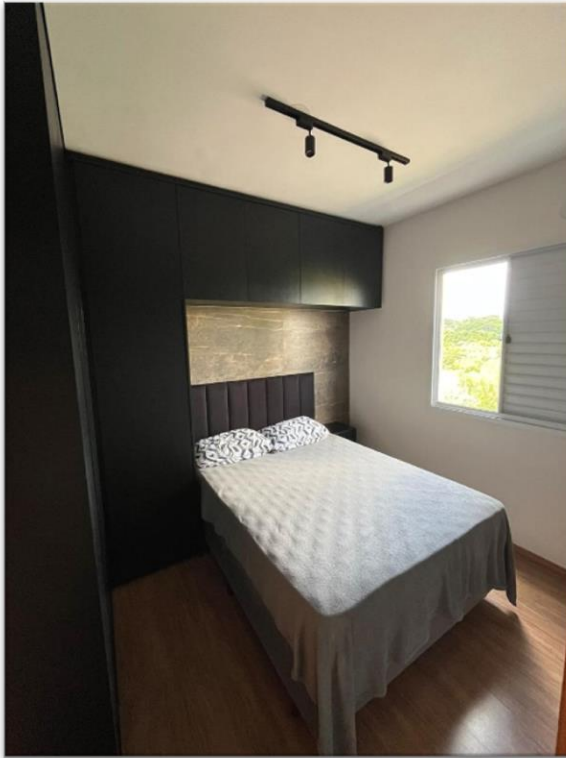
Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 49: sala integrada



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 50: quarto casal



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 51: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

17.7 Amostra 7

1- Identificação e caracterização do imóvel:

1.1-Situação e localização:

- Tipo: Apartamento
- Endereço: Aléssio Santini nº 260, torre 4, apto 14, 1º andar (pavimento 2)
Condomínio Reserva dos Jacarandás.
- Bairro: Jardim Paraiso
- Município: Araraquara
- Uf: SP
- Estado da Edificação: bem conservado.

1.2- Áreas:

- Área real total: 87.46 m²
- Área Real Privativa: 43.06 m²

2- Características da edificação: Apartamento de padrão construtivo popular, em estado de conservação que podemos caracterizar como bem conservado. com 4 pavimentos, piscina adulto e infantil, 2 churrasqueiras, academia, salão de festas, pub, playground, bicicletário, mercado 24h, estacionamento descoberto com 1 vaga por apto, portaria 24h, gás encanado.

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: o apartamento é constituído de:

- 1 sala estar e jantar integrada
- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 2 quartos
- 1 garagem

4- Preço (oferta): R\$165.000,00

5- Fonte: Elaborado pelos próprios autores

6 - Data da vistoria: 06/10/2024

7 - Fotografia da amostra:

Figura 52: sala integrada



Figura 53: cozinha



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 54: quarto casal



Figura 55: quarto solteiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Figura 56: quarto solteiro



Figura 57: banheiro



Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

Fonte: Elaborado pelas próprias autoras, 2024

18.ANEXO 4
CURRICULO DAS AVALIAOORAS

CURRÍCULUM DO AVALIADOR

Nome: Ana Claudia Gouvea

Endereço: Rua: São Geraldo nº 2133- Bairro: Santana, Araraquara-SP

Telefone: (16)99608-7616

E-mail: acgouvea@bol.com.br

Formação Profissional:

- Técnico em Transações Imobiliárias
- Avaliadora de Imóveis.

Experiencia Profissional:

- **Estagio de Avaliadora de imóveis**

Qualificação: Aluna do curso técnico em transações imobiliárias.

Escola Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz

CURRÍCULO DO AVALIADOR

Nome: Fabiola Oliveira da Silva

Endereço: Rua: Aléssio Santini, 260 Jd. Paraiso – Araraquara-SP

Telefone: (16)99717-3588

E-mail: fabiolaoliveira.corretora@gmail.com

Formação Profissional:

- Técnico em Transações Imobiliárias
- Avaliadora de Imóveis.

Experiencia Profissional:

- **Estagio de Avaliadora de imóveis**
- **Pacaembu Araraquara – Empreendimento imobiliário Ltda**
Área de atuação: Consultora de vendas
Período:09/2024 até o momento.
- **Construtora BRN**
Área de atuação: Consultora de vendas
Período: 07/2024 a 09/2024

Qualificação: Aluna do curso técnico em transações imobiliárias.

Escola Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz

CURRÍCULO DO AVALIADOR

Nome: Mileide Tamires Siqueira dos Santos

Endereço: Rua Humaita, 260- JD. Ártico, Araraquara-SP

Telefone: (16)99992-4856

E-mail: mileidesiqueira510@gmail.com

Formação Profissional:

- Técnico em Transações Imobiliárias
- Avaliadora de Imóveis.

Experiencia Profissional:

- **Estagio de Avaliadora de imóveis**

Qualificação: Aluna do curso técnico em transações imobiliárias.

Escola Etec Prof.^a Anna de Oliveira Ferraz

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Parte1: avaliação de bens - procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001

_____.NBR 14653-2: Parte2: avaliação de bens - imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ESPELHO IPTU, PREFEIRURA. Disponível em:

<https://araraquara.giap.com.br/ords/pma/f?p=1706:1>. Acesso em: 12 de novembro de 2024

IMOBILIARIA SÃO PAULO. Disponível em:

<https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/campus-ville-vitta-campus-ville/16549>. Acesso em: Data 02 de outubro de 2024

LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978. Dispõe sobre a regulamentação da profissão de Corretor de Imóveis. Diário Oficial da União, Brasília, 15 maio 1978.

MATRI IMÓVEIS. Disponível em:

<https://matriimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-residencial-paraiso-ipe-amarelo-vitta/5212>. Acesso em: Data 25 de setembro de 2024

REGISTRO DE IMÓVEIS. Disponível em: <https://registradores.onr.org.br/>. Acesso em: Data 17 de outubro de 2024

REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. **Lei** Nº 6.530. Brasília, 1978.

RESOLUÇÃO COFECI Nº 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007. Dispõe sobre a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Diário Oficial da União, Brasília, 29 nov. 2007.

SINDUSCON SP, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, 1934. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>. Acesso em: 09 de outubro de 2024