



JDBS

Juan Diego Borges Spósito
Corretor e Avaliador de Imóveis
Perito Judicial

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

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

Imóvel Avaliando: Rua La Paz nº 293, Conjunto Residencial Anuar Pachá, Catanduva-SP.

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

Valor de Avaliação:

R\$ 148.070,29

(cento e quarenta e oito mil, setenta reais e vinte e nove centavos).

Juan Diego Borges Spósito - Corretor e Avaliador de Imóveis

Creci - SP nº 203.301

CNAI nº 047.003

Sumário.

1. Imóvel Avaliando

2. Perícia e Finalidade

3. Competência

4. Institutos Normativos

5. Metodologia Utilizada

6. Da Explicação e Detalhes do Imóvel

6.1. Da Metragem do Imóvel

6.2. Da Explicação do Imóvel

6.3. Das Imagens

6.4. Das Melhorias Públicas

6.5. Do Estado de Conservação

7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais

8. Notas

9. Conclusão

10. Imóveis Referenciais

11. Currículo profissional

12. Dados para levantamento dos Honorários Periciais

1. Imóvel Avaliando

Rua La Paz nº 293, Conjunto Residencial Anuar Pachá, Catanduva-SP, matriculado sob nº 25.406, no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva-SP.

	MUNICÍPIO DE CATANDUVA Resultado da Consulta Prévia para Uso de Solo	2025-08-28 09:58:14
Inscrição: 714871006001001		
Código: 5334701		
Proprietário: PEDRO F*****		
Localização: RUA LA PAZ		Nº: 293
Quadra: 21	Lote: 1	Complemento:
Bairro: CONJUNTO RESIDENCIAL ANUAR PACHA		

2. Perícia e Finalidade

Obtempera-se que este Perito se dirigiu ao imóvel em destaque no dia 28 de agosto de 2025, para realizar a **avaliação do bem**, determinando seu valor final de venda e locação.

No local, foram capturadas imagens/fotos da parte externa do imóvel, as quais se anexam com a presente avaliação.

3. Competência

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

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

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

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

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

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

4. Institutos Normativos

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

5. Metodologia Utilizada

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

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

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

6. Da Explicação e Detalhes do Imóvel

6.1. Da Metragem do imóvel

Cumprido esclarecer que este Perito, após análise minuciosa dos autos, verificou que em 2021 foi realizado levantamento in loco no imóvel, ocasião em que se constatou a existência de **89,72 m²** de área edificada e 182,62 m² de área total. Em razão disso, tais medidas foram adotadas como base para os cálculos apresentados neste parecer.

A seguir, apresenta-se parte do extrato, que confirma os referidos dados.

Imóvel:

As benfeitorias presentes no imóvel são as seguintes:

- Área construída: : 89,72 m² (levantamento "in loco")
- Área do Terreno (matrícula 25.406) : 182,62 m² (esquina – formato irregular)

Unidade Tipo	Nº Pavimentos	Nº Dormitórios	Nº Suítes	Nº Banheiros
Residencial	1	2	0	1

Tipo Construção	Uso/Ocupação	Estado Conservação	Padrão Construtivo	Idade Aparente
ALVENARIA CONVENCIONAL	RESIDENCIAL	Reparos Simples= C = 42,50 % DEPRESIAÇÃO	BAIXO	25 ANOS / idade em % de vida = 42%

6.2. Da Explicação do Imóvel

Conforme extraído do laudo de fls. 66/115 dos autos principais, o imóvel objeto da presente avaliação consiste em residência unifamiliar, construída em alvenaria convencional, de padrão construtivo baixo, implantada em terreno de topografia plana. A cobertura é em telha de barro sobre estrutura de madeira, com forro predominantemente em laje e, na garagem frontal, em fibrocimento.

A área edificada, localizada no pavimento térreo, é composta pelos seguintes ambientes:

- Garagem frontal: capacidade para um veículo, piso cimentado, paredes em reboco e látex, forro em fibrocimento.
- Sala de estar: ambiente simples, com piso cerâmico, paredes em reboco e látex, forro em laje.
- Cozinha: piso cerâmico, paredes revestidas em azulejo/látex, forro em laje.
- Banheiro social: único, revestido em piso cerâmico, paredes em azulejo/látex, cobertura em laje.
- Dormitórios: dois quartos regulares, ambos com piso cerâmico, paredes em reboco e látex, forro em laje.
- Área de serviço: piso cerâmico, cobertura em laje, destinada às funções domésticas.
- Circulação interna: interliga os cômodos, piso cerâmico, acabamento simples.

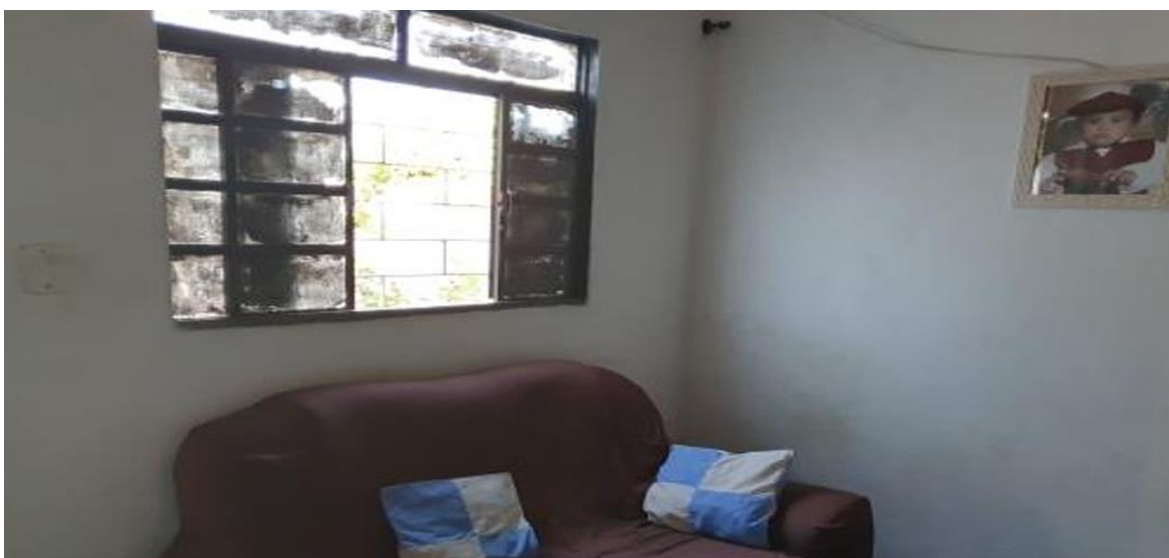
A área externa encontra-se toda em piso cimentado, com muro em reboco e pintura nas laterais e fundo do lote. A frente é delimitada por portão de ferro, garantindo acesso ao imóvel. A calçada também é cimentada.

6.3. Das Imagens

Conforme informado, este Perito obteve as imagens do imóvel nos autos principais nº 1007548-22.2021.8.26.0132 (de acesso público), constantes às fls. 66/115, as quais ora anexa ao presente parecer, com a devida vênia e em observância à correta referência das folhas mencionadas. Ressalta-se que não foi possível realizar a vistoria interna *in loco*, uma vez que não havia moradores no local no momento da diligência, o que impossibilitou o ingresso na residência.















6.4. Das Melhorias Públicas

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

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

6.5. Do Estado de Conservação

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

A explicação da característica encontra-se colacionada logo abaixo.

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

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

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

Eis os detalhes necessários para o cumprimento da avaliação imobiliária.

7. Do Método Comparativo e Imóveis Referenciais

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

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

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

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

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

Valor anunciado dividido pela área edificada.

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

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

Abaixo, tabela relacionando a metragem da Área Edificada e valor de venda, para se obter o valor final do metro quadrado, referente ao m² dos imóveis referenciais de item 10.

Imóvel Referencial nº	Tipo de comércio	Área (m ²)	Valor de venda	Valor do metro quadrado
01	Anúncio	121,65	R\$ 180.000,00	R\$ 1.479,65
02	Anúncio	92,86	R\$ 140.000,00	R\$ 1.507,64
03	Anúncio	104,7	R\$ 180.000,00	R\$ 1.719,19
04	Anúncio	106,00	R\$ 175.000,00	R\$ 1.650,94
05	Anúncio	73,00	R\$ 170.000,00	R\$ 2.328,76
			TOTAL = R\$ 8.686,18	

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

Portanto R\$ 8.686,18 dividido por 05 = R\$ 1.737,23.

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

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

Sendo assim, embora apresentem, os imóveis, pouca divergência entre suas qualidades, imperioso destacar que nas amostras extraídas estão lançadas algumas comissões, além de que pela visita técnica realizada foram identificados pontos (como acabamentos antigos, dentre outros) que este perito entende necessário admitir um fator redutor tão somente de **5%**, a fim de homogeneização e como forma de se encontrar o valor completo e correto da bem avaliando:

Valor	Valor Homogeneizado
R\$ 1.737,23	R\$ 1.650,36

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

$Ae \times VM^2H:$

(Área Edificada) x (Valor do m² Homogeneizado)

$89,72 \times 1.650,36 = \mathbf{R\$ 148.070,29}$ (cento e quarenta e oito mil, setenta reais e vinte e nove centavos).

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

8. Notas

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

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

9. Conclusão

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

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

R\$ 148.070,29

(cento e quarenta e oito mil, setenta reais e vinte e nove centavos).

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

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

Catanduva-SP, 25 de setembro de 2.025.

JUAN DIEGO BORGES SPÓSITO

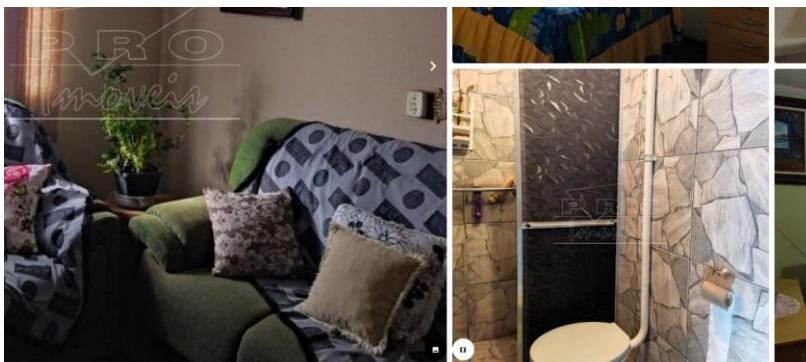
CRECI/SP: 203.301

CNAI nº 047.003

10. Imóveis Referenciais

1) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/conjunto-residencial-anuar-pacha/39143>



PARA COMPRAR 8 meses atrás

Casa à venda com 3 quartos no Conjunto Residencial Anuar Pacha, Catanduva

Início > Catanduva > Conjunto Residencial Anuar Pacha
cod: 39143

Características

- 3 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas (semipr. cobertas)
- 180 m² total (121,85 m² construído)
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

VENDA

R\$ 180.000,00


Área total: 180 m²
Área construída: 121,85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/conjunto-residencial-anuar-pacha/28891>



PARA COMPRAR 5 anos atrás

Casa à venda com 2 quartos no Conjunto Residencial Anuar Pacha, Catanduva

Início > Catanduva > Conjunto Residencial Anuar Pacha
cod: 28891

Características

- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 180 m² total (92,85 m² construído)
- 1 sala
- 1 cozinha

VENDA

R\$ 140.000,00


Área total: 180 m²
Área construída: 92,85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

3) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/conjunto-residencial-anuar-pacha/34068>



PARA COMPRAR 5 anos atrás

Casa à venda com 2 quartos no Conjunto Residencial Anuar Pacha, Catanduva

Início > Catanduva > Conjunto Residencial Anuar Pacha
cod: 34068

Características

- 2 quartos
- 1 banheiro
- 2 vagas
- 180 m² total (047 m² construído)
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

VENDA
R\$ 180.000,00

Área total: 180 m²
Área construída: 104,7 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

4) Imóvel Referencial

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/conjunto-residencial-anuar-pacha/27991>



PARA COMPRAR 8 anos atrás

Casa à venda com 3 quartos no Conjunto Residencial Anuar Pacha, Catanduva

Início > Catanduva > Conjunto Residencial Anuar Pacha
cod: 27991

Características

- 3 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas
- 250 m² total (106 m² construído)
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

VENDA
R\$ 175.000,00

Área total: 250 m²
Área construída: 106 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

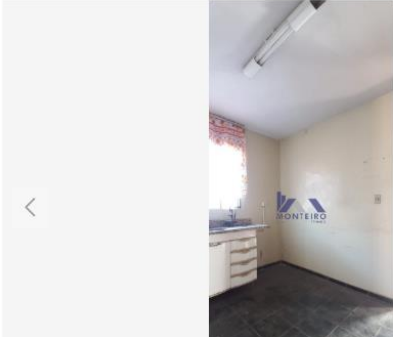
Envie uma mensagem

5) Imóvel Referencial

<https://monteiromoveiscatanduva.com.br/comprar/sp/catanduva/conjunto-residencial-anuar-pacha/casa/76461898>

CASA

📍 CONJUNTO RESIDENCIAL ANUAR PACHA - CATANDUVA/SP



Venda

R\$ 170.000,00

[\\$ Simule seu financiamento](#)

- 🛏 2 dormitórios
- 🚿 1 banheiro
- 📏 180,00 m² total
- 📏 73,00 m² construída

🔗 Compartilhe esse imóvel

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#)

Gostou do imóvel?
Fale conosco

👤 Nome

@ E-mail

☎ Telefone

📱 Celular

Mensagem

[Enviar →](#)

11. Currículo Profissional

NOME: Juan Diego Borges Spósito

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

CRECI: 203.301, 2ª Região – São Paulo.

CNAI: 047.003

TELEFONE: (17) 98822-2264

E-MAIL: diego.sposito@hotmail.com

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

Habilidades Profissionais

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

POSSUO TODOS OS REQUISITOS E QUALIFICAÇÕES INDISPENSÁVEIS PARA EXERCER MINUCIOSA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E RURAL, TENDO OBTIDO ESPECIALIZAÇÕES NECESSÁRIAS ATRAVÉS DA REALIZAÇÃO DE DIVERSOS CURSOS COLIGADOS, DENTRE OS QUAIS SE DESTACAM: - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA I - CURSO REALIZADO JUNTO AO CRECI/SP;

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

12. Dados para levantamento dos Honorários Periciais

Nome do beneficiário do levantamento: Juan Diego Borges Spósito

CPF: 439.078.728-43

Tipo de levantamento:

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa]

Nome do titular da conta: Juan Diego Borges Spósito

CPF/CNPJ do titular da conta: 439.078.728-43

Banco do Brasil S/A

Agência: 6942-6

Conta nº: 6817-9 Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança