

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Imóvel em Análise:

Condomínio Montecorvino (bloco 2) e
Monteleone (bloco 1), Apartamento 31
Edifício Montecorvino (bloco 2), à Rua
Corgie Assad Abdalla, 1.000 - Vila Sônia /
Morumbi Município de São Paulo - SP -
13º Subdistrito Butantã.

Finalidade:

Determinação do valor de mercado do imóvel
em avaliação para fins de comercialização.

Condomínio residencial contendo 2 (dois) blocos, com 2 (dois) subsolos
comuns possuindo no total 90 (noventa) vagas de estacionamento para
veículos de passeio com o auxílio de manobrista, sendo 81 (oitenta e uma)
vagas comuns e indeterminadas, 9 (nove) vagas autônomas determinadas e
9 (nove) vagas comuns para motos, além de 32 (trinta e dois) depósitos
individuais. **Por bloco** temos o pavimento térreo e 8 (oito) pavimentos tipo,
com duas unidades em cada pavimento (finais 1 e 2), totalizando **32**
(trinta e duas) unidades em todo o empreendimento. Edifício construído
há 20 anos aproximadamente (1997).

Guarita em comum para os 2 (dois) blocos, entrada social e de serviço com
seus respectivos elevadores, sala de jogos com sanitário, salão de festas
com sanitários, copa e vestiário de serviço, piscina adultos com deck,
piscina infantil, sala de ginástica equipada, playground, quadra
poliesportiva.

Edifício Montecorvino - bloco 2 - apartamento 31

Living 3 ambientes com lareira e terraço, lavabo, ampla cozinha com
armários, área de serviço com aquecedor de passagem à gás, dependências
completas de serviço, 3 (três) suítes, duas delas com terraço e banheiros
com boxes em vidro temperado.
Vagas nº 15 e 18 no 1º subsolo; depósito individual nº 11 no 2º subsolo.

Área privativa: 138,903 m² - **Área comum:** 150,857 m² - **Área de vagas:**
23,435 m²

Área Total: 313,195 m²

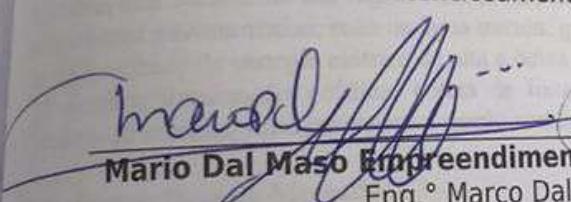
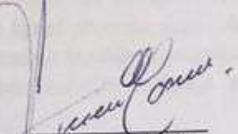
M.
MM

conclusão:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluímos que o **Valor de Mercado** do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Análise Mercadológica** é de **R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 736.000,00 (setecentos e trinta e seis mil reais) e o máximo de R\$ 814.000,00 (oitocentos e catorze mil reais).

São Paulo 1º de fevereiro de 2017.

Atenciosamente,

 
Mario Dal Maso Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Eng.º Marco Dal Maso
Diretor
CRECI: 35.970 - F - SP
(11) 5095-1333

Eng.º Dirceu Masini Filho
Consultor Imobiliário
CRECI: 44.048 - F - SP
(11) 99119-7210

MARIO DAL MASO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Rua dos Chanés, 95 – Moema – SP – CEP: 04087-030 - Tel/Fax: (11) 5095-1335 – (11) 5095-1333
Site: www.mariodalmaso.com.br – Creci: J 14.832

438

... solicitação de CONDOMÍNIO MONTELEONE MONTECORVINO - CNPJ/MF
09.042/0001-81 e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado,
assim o presente,

PARCER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto dessa avaliação o imóvel urbano constituído por um APARTAMENTO RESIDENCIAL no município de São Paulo, estado de São Paulo.

2 - METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com características do imóvel avaliando, possibilitando a comparação, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

3 - ZONA E LOGRADOURO

3.1 - Situação e Localização

O imóvel situa-se no condomínio residencial MONTELEONE e MONTECORVINO, localizado na rua Corgie Assad Abdalla, 1000 – CEP.: 05622-010, bairro do Jardim Leonor, nesta capital do estado de São Paulo.

3.2 - Condições de Infraestrutura urbana

O imóvel está localizado em região residencial, dotada dos seguintes serviços públicos: vias urbanas pavimentadas; rede de água tratada; galeria de águas pluviais; rede coletora de esgotos; rede de energia elétrica de alta e baixa tensão; rede e facilidades telefônicas; TV a cabo; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; entrega postal, próximo de escolas, supermercados e amplo comércio.

3.3 - Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário nessa região são de muita oferta de imóveis, com baixa procura para comercialização em curto prazo.

3.4 - Atributos do Prédio

Condomínio residencial construído em 1997, revestido parcialmente com pastilhas e em bom estado de conservação, formado por duas torres distintas, torre 1 denominada Monteleone e a torre 2 denominada Montecorvino, cada uma delas composta por 08(oito) andares com duas unidades por andar, sendo duas unidades TIPO por andar com área útil de 138,0 m² até o sétimo andar e direito a duas vagas de garagem e, no oitavo andar, duas COBERTURAS com área útil de 266m² e direito a três vagas de



139

garagem; área comum com as seguintes características: piscinas adulto e infantil, sala de ginástica, playground e salão de festas.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se cadastrado junto a Prefeitura de São Paulo(Cadastro do Imóvel) sob o nº 123.243.0390-5 e registrado junto ao 18º Cartório de Registro de Imóveis, localizado na Av. Liberdade, 701 – São Paulo/SP. Não foi fornecido o número da matrícula do imóvel.

4.1 – Apartamento 31 – Montecorvino(torre 2)

APARTAMENTO TIPO, localizado no terceiro andar do Edifício Montecorvino (torre 2), na prumada 1, ensolarado, composto por varanda/sacada, sala ampla para três ambientes e lareira, lavabo, três dormitórios/suites, cozinha ampla, área de serviço e dependência completa de empregada(quarto e banheiro) e duas vagas de garagem. Área útil: 138m²

4.2 – Fotos:

As fotos do imóvel avaliado não foram disponibilizadas.

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas de vendas e/ou negócios realizados no mesmo condomínio e em condomínios da vizinhança, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliado, encontramos os seguintes elementos de amostra:

- 1) Apartamento no quarto andar do condomínio Montecorvino e Monteleone, torre 1 (Monteleone), idade 20 anos, com área útil de 138m², vendido por R\$ 700.000,00(R\$ 5.072,46/m²);
- 2) Apartamento no sétimo andar do condomínio Montecorvino e Monteleone, torre 1 (Monteleone), idade 20 anos, com área útil de 138m², ofertado por R\$ 750.000,00(R\$ 5.434,78/m²);
- 3) Apartamento no terceiro andar do condomínio Belvedere do Chá, idade 20 anos, com área útil de 138 m², ofertado por R\$ 700.000,00(R\$ 5.072,46/m²);
- 4) Apartamento no quinto andar do condomínio Belvedere do Chá, idade 20 anos, com área útil de 138 m², ofertado por R\$ 800.000,00(R\$ 5.797,10/m²);
- 5) Apartamento no sétimo andar do condomínio Recanto dos Bandeirantes, idade 16 anos, com área útil de 137m², ofertado por R\$ 850.000,00(R\$ 6.204,38/m²);

O imóvel do ítem 1 do quadro da amostra acima foi efetivamente vendido; os demais estão anunciados para venda, sem proposta de compra, por isso, consideramos uma redução de 10% nos elementos 2, 3, 4 e 5 do quadro acima, para efeito de homogeneização.

R\$ 5.072,46/m²+R\$ 4.891,30/m²+R\$ 4.565,21/m²+R\$ 5.217,39/m²+R\$ 5.583,94/m²

440
C

Feitas as ponderações, encontramos a média dos valores homogeneizados: R\$
5.066,06/m²

5.1. Valor estimado do imóvel avaliado:

$$R\$ 5.066,06 \times 138,0m^2 = R\$ 699.116,28$$

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

Jovino Gonçalves de Araújo Neto
CRECI nº 137647 - CNAI nº 20051

442

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

2. Índice

1. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	
2. Índice.....	pag. 01
3. Objetivo.....	pag. 02
4. Número do Parecer.....	pag. 03
5. Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pag. 04
6. Abreviaturas.....	pag. 05 e 06
7. Preliminares / Vistoria.....	pag. 07
8. Descrição do Imóvel.....	pag. 08
9. Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pag. 09 / 10
10. Localização / Vista aérea por satélite.....	pag. 11
11. Documentação em anexo	pag. 12
12. Fotos do imóvel Avaliando.....	pag. 13
13. Metodologia Aplicada / Fonte de pesquisas referenciais.....	pag. 14 à 24
14. Fotos de Imóveis referenciais.....	pag. 25
15. Homogeneização de dados imóvel Real / Gráfico Demonstrativo.....	pag. 26 à 30
16. Nota de Esclarecimento.....	pag. 31
17. Conclusão do Parecer.....	pag. 32
18. Agradecimentos.....	pag. 33
	pag. 34

441
C

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

1. SOLICITANTE

Sra. Heloisa Blanco Velasco



LOCALIZAÇÃO

Rua Corgie Assad Abdalla, 1000
Condomínio Monteleone e Montecorvino
Jardim Leonor - SÃO PAULO - SP.
Cep 05622-010

443
C

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

3. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para venda Imóvel e vaga autônoma Apartamento nº 31 do TIPO "A", localizado no 3º andar ou 6º pavimento do Edifício Montecorvino, BLOCO 2, situado à Rua Corgie Assad Abdalla, 1000 , no 13º Subdistrito, Butantã, com a área privativa de 138,903 m² e 23,435 m² relativa a 02 (duas) vagas na garagem numeradas e em local indeterminado, a área comum de 150,857 m², totalizando a área de 313,195 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,867152%. Vinculam-se a esta unidade as vagas nº 15 e 18, localizadas no 1º subsolo e o depósito nº 11, localizado no 2º subsolo do condomínio.

A vaga na garagem sob nº 28, localizada no 1º subsolo dos Edifícios Monteleone, Bloco 1 e Montecorvino, Bloco 2, situado na Rua Corgie Assad Abdala, nº 1000 no 13º Subdistrito, Butantã, com área privativa de 9,460 m² a área comum de 7,200 m², totalizando a área de 16,660 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,136854%.

A descrição nas matrículas nº 133.684 e nº 133.702 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de São Paulo" como contribuinte municipal sob nº 123.243.0390-05 e 123.243.0409-1.

445

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

444

4 - NUMERO DESTE PARECER - " PTAM "

" PTAM – 10/2017 "

PTAM - TCC - 10/2017

Tiago J. R. Martins - CRECISP 95286-F Página 4

447

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

6 - Abreviaturas

IA - Imóvel em Avaliação

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

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. - Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M² - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R - Referenciais

V.V - Valor de Venda

V.L - Valor da Locação

A.T.C - Área Total Construída

A.T.T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

C.M² - Custo por metro quadrado

V.G.V - Valor Global da Venda

V.G.L - Valor Global da Locação

V.M - Valor Médio

TG - Total Geral

MG - Média Geral

I.A.C - Idade Aparente da Construção

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

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

449

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 31 do TIPO "A", localizado no 3º andar ou 6º pavimento do Edifício Montecorvino, BLOCO 2, situado à Rua Corgie Assad Abdalla, 1000 , no 13º Subdistrito, Butantã, com a área privativa de 138,903 m² e 23,435 m² relativa a 02 (duas) vagas na garagem numeradas e em local indeterminado, a área comum de 150,857 m², totalizando a área de 313,195 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 2,867152%. Vinculam-se a esta unidade as vagas nº 15 e 18, localizadas no 1º subsolo e o depósito nº 11, localizado no 2º subsolo do condomínio.

A vaga na garagem sob nº 28, localizada no 1º subsolo dos Edifícios Monteleone, Bloco 1 e Montecorvino, Bloco 2, situado na Rua Corgie Assad Abdalla, nº 1000 no 13º Subdistrito, Butantã, com área privativa de 9,460 m² a área comum de 1200 m², totalizando a área de 16,660 m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,136854%.

O apartamento tem a seguinte configuração: 3 (três) suítes, sala 2 (dois) ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.

O Condomínio Monteleone e Montecorvino, foi edificado em duas torres Montecor e Monteleo, com XXX pavimentos (andares) com 2 unidades autônomas, andar térreo e dois subsolo onde estão destinadas as vagas de garagens.

As entradas do Condomínio Monteleone e Montecorvino, para os veículos são feitas por um portão lateral. Os pedestres têm acesso ao Condomínio pelo portão tipo pivotão ao centro. O Condomínio conta com vagas rotativas para visitantes.

O hall do andar térreo do Condomínio é conservada, com piso em porcelanato.

O salão de festas equipado com mesas, fogão, geladeira, forno de micro-ondas

uma mesa de bilhar.

446
C

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78**

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

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.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

448

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

1. PRELIMINARES

1.1- Por solicitação da **Sra. Heloisa**; constitui objeto do presente *Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária*, para efeito de "Valor Real para VENDA do referido Imóvel".

1.2 VISTORIA

Eu, **Tiago Juliano Rodrigues Martins**, vistoriei o imóvel 21 do bloco 2, VAGO, em companhia do **Sr. Antonio**, Zelador do condomínio Monteleone e Montecorvino, no dia 09/02/2017 às 12 horas e 30 minutos.

A unidade 21 do bloco 2 possui as mesmas características, do imóvel 31 do bloco 2 (**Edifício Montecorvino**).

A numeração da rua não apresenta uma ordem correta e clara. O condomínio tem sua portaria de entrada de moradores, veículos e vagas de visitantes pela Rua Maestro Torquato Amoré.

Verifiquei a metragem do apartamento, idade do condomínio; analisando o estado de conservação; avarias e benfeitorias.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

b. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Condomínio está localizado em uma área nobre da cidade de São Paulo. A região conta com infraestrutura de ruas pavimentadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linhas de transporte coletivo urbano, Escolas Públicas e Particulares, Universidades, Supermercados, Agências dos Correios, Clínicas Médicas e Odontológicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, postos de gasolina, entre outros comércios.

450

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO

DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

O Condomínio possui uma área de lazer com: uma sala de ginástica, piscinas adulto e infantil e um pequeno playground.

Cada torre (Montecor e Montecorvino) conta com dois elevadores modernos, sendo um social e um de serviço.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

452
c

10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



454

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

12 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO ("IA")



Vista Fachada

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78

Hall de Entrada



465

56

453
C

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.643 E LEI 6.530/78

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- Matrícula do Imóvel*
- Certidão de Dados Cadastrais*
- Planilha de Pesquisa de Preço para Avaliação e Homogeneização

• Cópias Simples dos documentos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO
DE ACORDO COM NORMA ABNT - NBR 14.643 E LEI 6.530/78



Elevador