

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**1 – REQUERENTE**

**“BANCO SAFRA S/A”**



**LOCALIZAÇÃO**

Av. Cardeal Motta, 1129  
City América – São Paulo - SP

**Processo: Nº1056085-58.2015.8.26.0100**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## 2. Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 01
2. - Índice.....	pág. 02
3. - Objetivo.....	pág. 03
4. - Número do Laudo.....	pág. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 04
6. - Abreviaturas.....	pág. 05
7. - Preliminares / vistoria.....	pág. 06
8. - Descrição do Imóvel.....	pág. 07 / 08
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....	pág. 09 / 10
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 11 / 12
11. - Documentação em anexo.....	pág. 13
12. - Fotos do imóvel avaliando.....	pág. 14 / 32
13. – Metodologia aplicada e fonte de pesquisas referenciais.....	pág. 33 / 34
14. - Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 35 / 38
15. - Homogeneizações de dados para imóvel avaliando.....	pág. 39
16. - Conclusão do Parecer.....	pág. 40 / 41

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

### 3- OBJETIVO

Este Laudo Pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado na avenida Cardeal Motta, 1129, no bairro City América, na cidade de São Paulo capital, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 26702 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### 4 – NÚMERO DESTA LAUDO

**"PTAM – LHP 51\*out/2025"**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**5 – 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 utilizado em conjunto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## 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 ou V. G.L** - Valor global da venda ou 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.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## 7. PRELIMINARES

7.1 - Trata-se de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, proposta por BANCO SAFRA S/A em face de Jt Trade Indústria e Comércio de Tecidos Ltda. Requerida a nomeação de perícia para avaliação do imóvel, pelo requerente, em 18 de abril de 2022 (fl.1431), foi este signatário nomeado pelo D. Juízo, aos 06 de abril de 2022 (fl.1432), com respectiva intimação para o início dos trabalhos em 30 de maio de 2025 (fl.1639).

Segue o Laudo a seguir.

7.2 – A área total do terreno está devidamente registrada na matrícula nº 26.702 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. A área construída foi calculada no momento da vistoria e não consta averbada na matrícula analisada por este Perito.

### 7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia do Sr. João Moino, no dia 15/08/2025, às 15:00h, sendo analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias, assim como, qualidade dos materiais e acabamentos utilizados em sua construção.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é constituído de terreno em desnível e duas edificações, sendo a casa principal e uma edícula com área de lazer. Trata-se de uma casa com 3 andares, sendo garagem no nível da rua e os dois logo acima desta.

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel, bem como, área externa.

Durante a vistoria realizada, foi verificado padrão alto de construção em todos os aspectos apresentados, tanto de edificação, quanto acabamento, para sua época. O imóvel aparenta idade aproximada de 30 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência são bem preservados em que pese seu tempo de construção.

As principais características da casa são:

- Garagem coberta com metragem aproximada de 133m<sup>2</sup>. Neste mesmo espaço há um dormitório, banheiro e encontra-se também a sala de máquina da piscina. O acabamento interno é predominantemente de lajota e paredes com massa fina e pintura, enquanto a área externa da garagem tem acabamento em pedra miracema.

No andar principal da casa está a área social com diversos ambientes, cozinha, sala de jantar, pequeno bar, sala íntima em desnível com lareira e lavabo.

O piso da área social é todo em assoalho de madeira.

A cozinha conta com piso em lajota e paredes com acabamento em pintura.

No piso superior estão as suítes e dormitórios, sendo as características principais:

Hall de circulação entre os cômodos com piso em assoalho.

1ª suíte master - piso em carpete de madeira, closet com armário planejado, esquadrias em madeira, porta balcão e varanda. O banheiro tem acabamento em azulejos no piso e nas paredes e conta com banheira e gabinete planejado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

2ª suíte - piso em carpete de madeira, esquadrias em madeira, bancada fixa na parede e prateleiras, porta balcão e varanda. O banheiro tem acabamento em azulejos no piso e nas paredes e conta com banheira.

Os dois dormitórios possuem piso em carpete de madeira, armários embutidos, janelas em arco com esquadrias em madeira maciça e compartilham de um banheiro em estilo suíte americana.

No quintal encontra-se a área de lazer com churrasqueira, piscina, banheiro social e edícula, perfazendo o total de 84m<sup>2</sup>.

Piscina em alvenaria e acabamento em azulejo e com piso externo em pedras São Tomé.

A edícula localiza-se sobre a área da churrasqueira, contando com uma lavanderia, 2 dormitórios e um banheiro em estado original.

Toda construção da casa é em tijolos, fachada com acabamento em pedras e pintura, e, seu telhado, com telhas de cimento e beirais em madeira. A casa conta com sistema de aquecimento solar e aparente estado original com relação a seu sistema elétrico e hidráulico. Sua área de construção principal é de 423m<sup>2</sup>.

A casa encontra-se, em relação ao sol, face predominantemente norte.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**9. - Características da região**

Administrado pela Prefeitura regional de Pirituba – Jaguaré, destaca-se pela proximidade com a Marginal Tietê, Rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera, facilitando o acesso às principais regiões de São Paulo e ao interior do estado. O imóvel localiza-se em área do bairro predominante composta por casas em zona ZER-1 e com certa tranquilidade.

Região repleta de comércio, bancos, supermercados e ainda, proximidade com o Parque São Domingos e Cidade de Toronto.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

### **9.1 - Melhorias públicas**

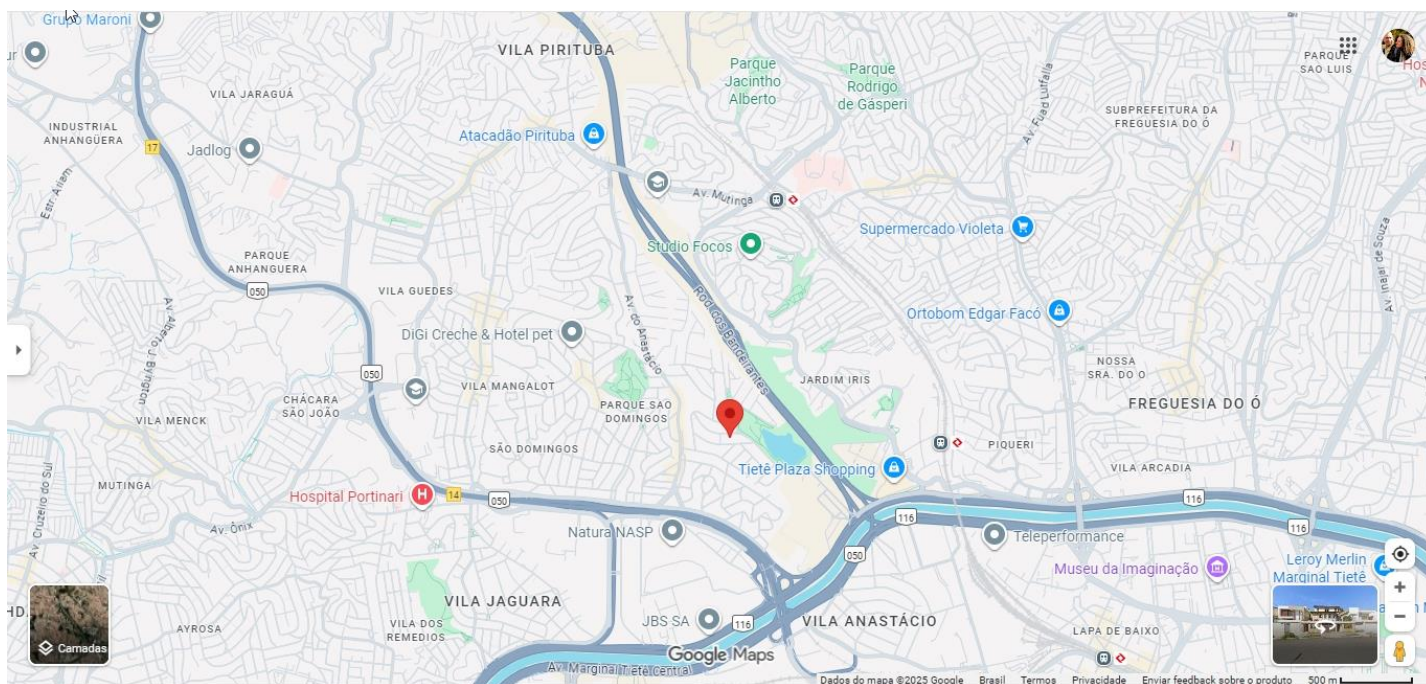
O bairro conta com infraestrutura completa, como, luz, água, esgoto, coleta de lixo e transporte público.

### **9.2 – CONFRONTAÇÕES**

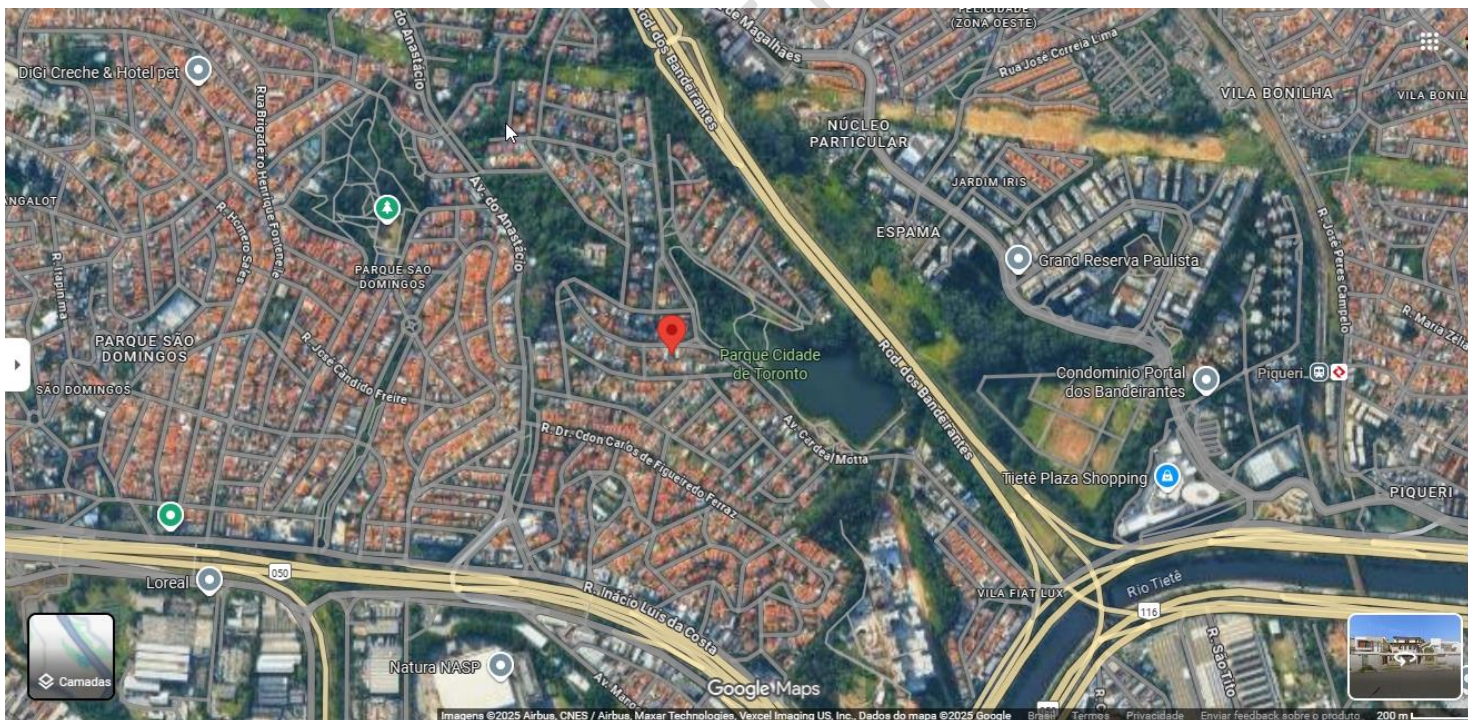
A descrição do terreno e suas confrontações estão mais bem caracterizadas na matrícula nº 26.563 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

## 10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

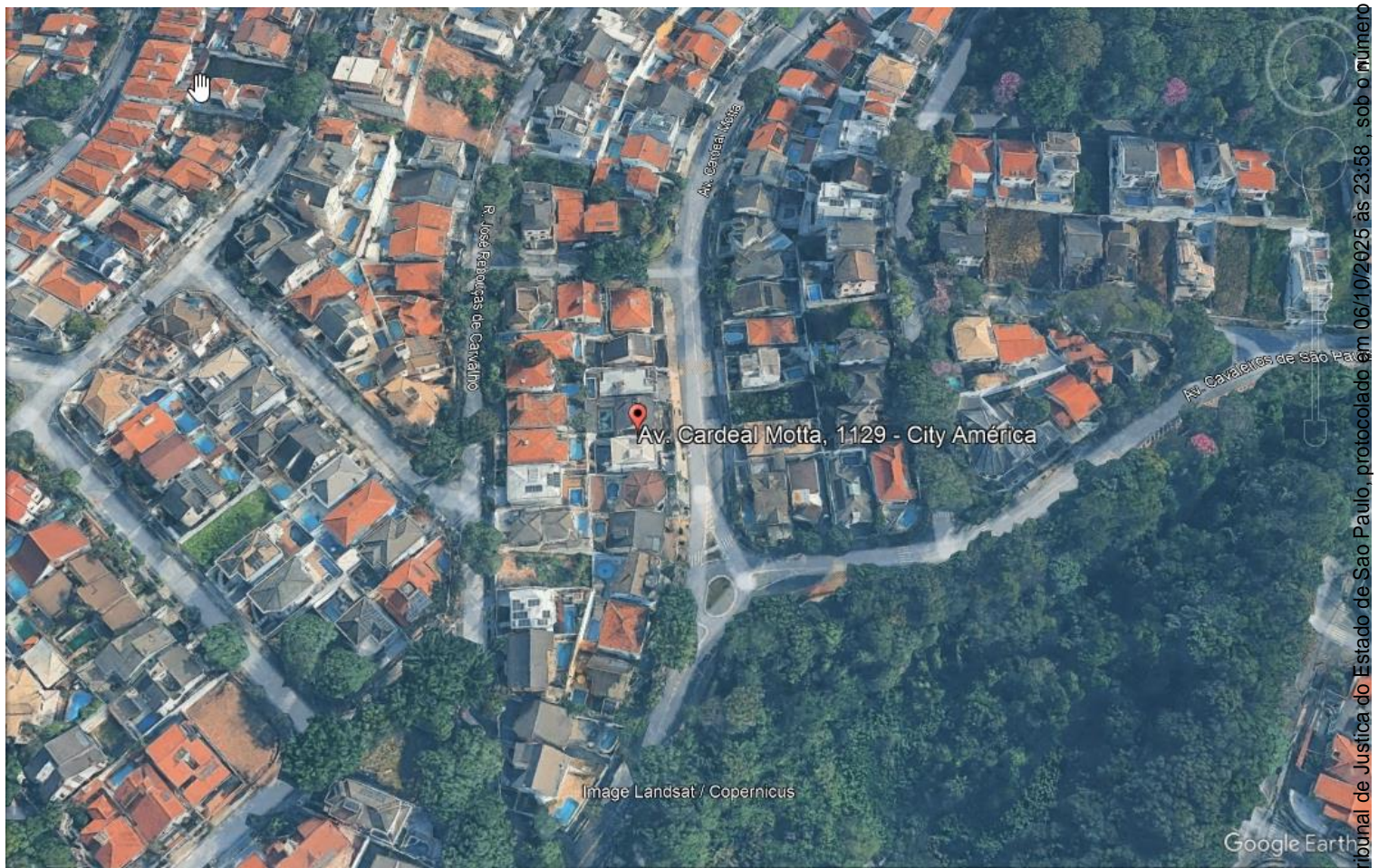


Google Maps



Google (foto aérea)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



Google Earth

PTAM - LHP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA**

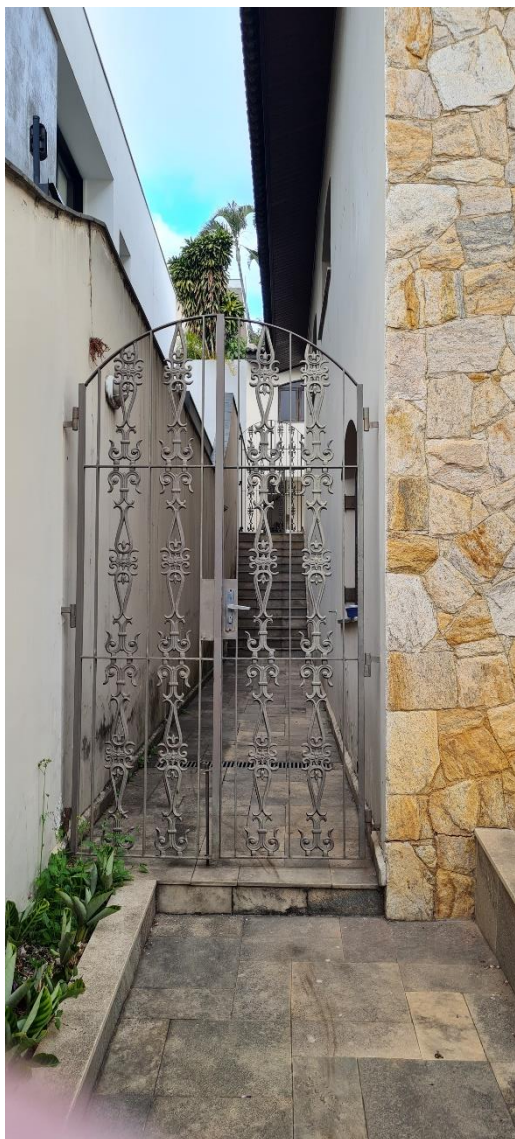
- Zoneamento;
- Tabela de cálculo;

**Ao final deste laudo, encontram-se cópias simples dos documentos acima descritos (págs. 42-44).**

PTAM – LHP 51\* out/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)  
ÁREA EXTERNA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



**GARAGEM**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



PTAM  
LHP 51\*

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**ENTRADA E ÁREA SOCIAL**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**COZINHA**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**ÁREA DE CIRCULAÇÃO DORMITÓRIOS**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



**DORMITÓRIO 1 e 2 e BANHEIROS**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

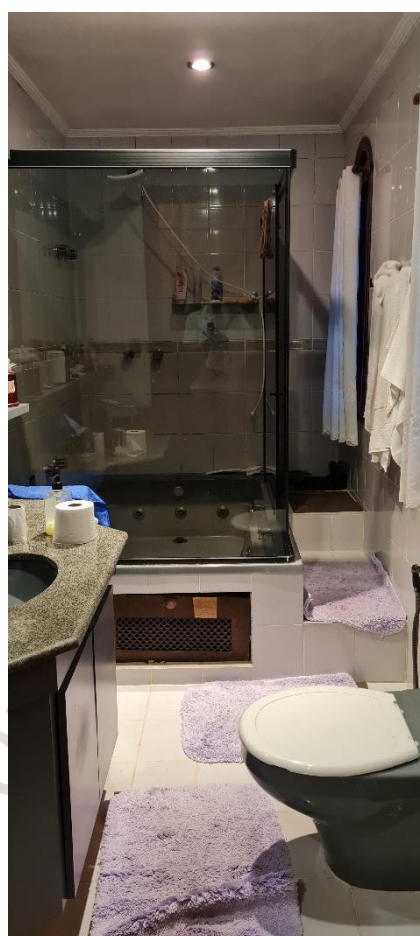


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**SUÍTES (closet e banheiros) E VARANDA**



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL  
PISCINA, CHURRASQUEIRA E EDÍCULA (com lavanderia)**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
 A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**  
**POSIÇÃO DA CASA EM RELAÇÃO À FACE NORTE**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

### 13. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **“METODO COMPARATIVO”**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao vistoriado e obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT com encontro da média entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL VISTORIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor para condição de solicitação distinta.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:**

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e que são ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, bem como, em *sites* de imóveis, referências no mercado da região, identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis selecionados abaixo, descritos com características intrínsecas semelhantes ao imóvel vistoriado e identificados como “R1 a R4”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que conduziram à conclusão do valor do imóvel, apresentado ao final deste Laudo.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

### 14. – FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS

Imóvel R1

Imobiliária Lopes

endereço

rua Emir Nogueira

área

at 470 m² / ac 510 m²

valor venda

R\$2.300.000,00

Informações adicionais

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO656853/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-city-america>

lopes.com.br/imovel/REO656853/venda-casa-4-quartos-sao-paulo-city-america

Desde 1935 Lançamentos Prontos Aluguel Links Úteis Simulador Minha Casa Minha Vida

Entrar em contato Agende sua visita

Seu nome:

E-mail:  Celular:

Forma de contato:

Casa com 4 quartos à venda em City America - SP  
Rua Emir Nogueira - City América - São Paulo/SP

**R\$ 2.300.000**  
R\$ 4.883 preço do m²  
IPTU R\$ 1.584

Área total Área Dormitórios Suítes Banheiros Vagas



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R2  
Imobiliária FMI Prime

endereço

rua Icádio

área

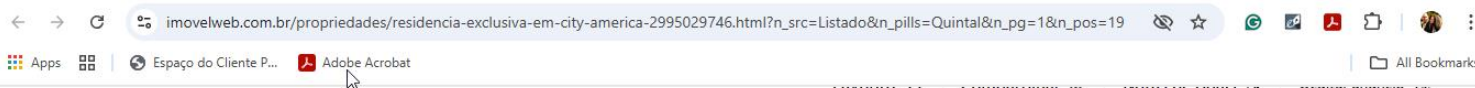
at 420 m<sup>2</sup> / ac 560 m<sup>2</sup>

valor venda

R\$2.400.000,00

Informações adicionais

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-exclusiva-em-city-america-2995029746.html?n\\_src=Listado&n\\_pills=Quintal&n\\_pg=1&n\\_pos=19](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencia-exclusiva-em-city-america-2995029746.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_pg=1&n_pos=19)



Casa · 560m<sup>2</sup> · 4 quartos · 8 vagas

Contate o anunciante

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso

Abrir preferências

Aceito



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R3

Imobiliária Acacia Imoveis

endereço

av. Cardeal Motta

área

at 482 m<sup>2</sup> / ac 550 m<sup>2</sup>

valor venda

R\$2.200.000,00

Informações adicionais

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-piscina-city-america-zona-norte-sao-paulo-sp-550m2-id-2824205713/?source=ranking%2Crp>

Browser address bar: [zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-piscina-city-america-zona-norte-sao-paulo-sp-550m2-id-2824205713/?source=ra...](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-piscina-city-america-zona-norte-sao-paulo-sp-550m2-id-2824205713/?source=ra...)

Navigation: Espaço do Cliente P... Adobe Acrobat

Buttons: 40 fotos, Mapa

Location: Sobrados à Venda / SP / Sobrados à venda em São Paulo / Zona Norte / City America / Avenida Cardeal Motta

Agent: Acacia Imob, Creci: 12652-J-SP

Stats: Nenhuma classificação, 968 imóveis cadastrados

Form: Envie uma mensagem, Insira seu nome

Values: Análise de preço

Windows taskbar: Windows, Search, File Explorer, Microsoft Edge, Word, 20:30, 06/10/2025

Buttons: 40 fotos, Mapa

Agent: Acacia Imob, Creci: 12652-J-SP

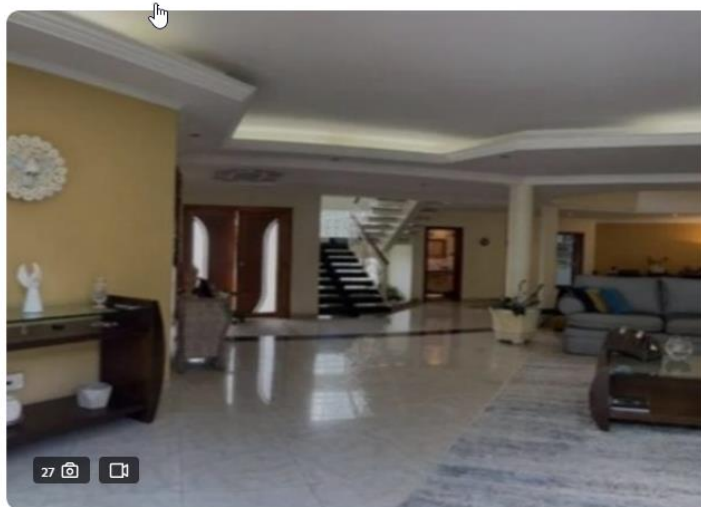
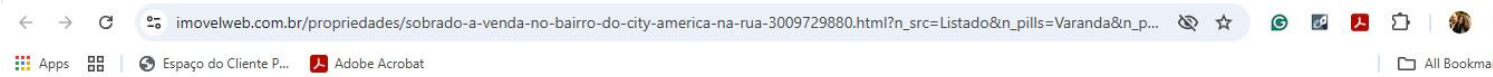
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R4  
Imobiliária Mediz imoveis  
endereço  
área  
valor venda

Giuseppina Aristico dos Santos  
at 500 m<sup>2</sup> / ac 500 m<sup>2</sup>  
R\$2.200.000,00

Informações adicionais  
venda-no-bairro-do-city-america-na-rua-3009729880.html?n\_src=Listado&n\_pills=Varanda&n\_pg=1&n\_pos=21  
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a->



Ver todas as fotos

Casa · 500m<sup>2</sup> · 4 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 2.200.000

Me avisar se o preço baixar

Contate o anunciante

Email



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**15.- Homogeneizações de dados para imóvel avaliando**

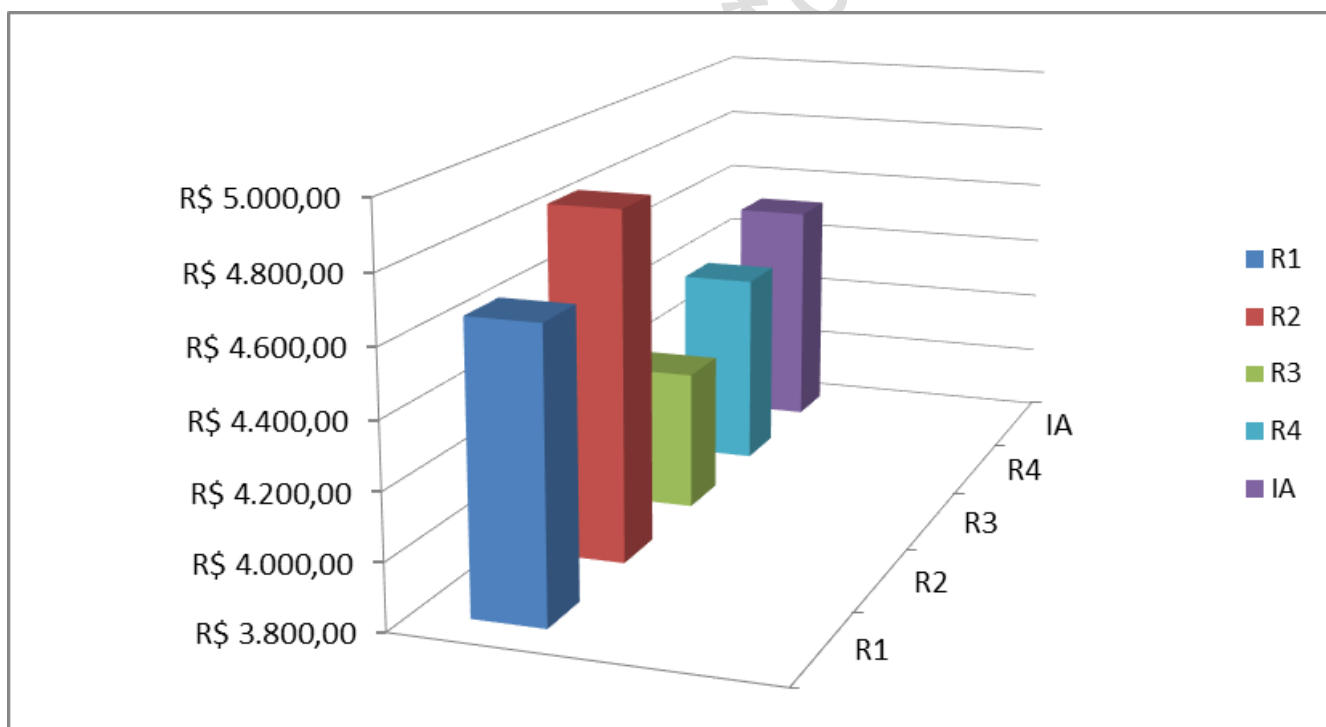
**15.1. – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS (tabela em documentos anexos)**

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\text{(valores referencias 01 a 04)}}{4} \times (\text{m}^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DTC})$$

**15.2 – Gráfico demonstrativo**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

## CONCLUSÃO

Em vistoria, realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplica fatores de transposição e correção justificadas segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso.

**O valor do imóvel no estado em que se encontra,  
representa nesta data a importância de:**

**R\$2.121.000,00**

**(dois milhões cento e vinte e um mil reais)**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Por tratar-se de um Laudo Judicial, que se embasa em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Este perito coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente



---

**Luiz Henrique T. Pinto**  
CRECI: 122.339-F – CNAI: 14.884  
(HABILITADO EM 2011)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**ANEXOS**

**ZONEAMENTO (ZER-1)**

Zonas Exclusivamente Residenciais são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização. A ZER se divide em:

I – Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1): áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte;



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**TABELA DE CÁLCULO**

	<b>ATT</b>	<b>ATC*</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>IA</b>	420	507

\*A.C aproximada

**REFERENCIA "1"**

	<b>ATT</b>	<b>ATC</b>	R\$ 4.659,17
<b>Valor R\$</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Custo R\$ por m<sup>2</sup></b>
R\$ 2.300.000,00		510	R\$ 2.705,88
R\$ 920.000,00	471		R\$ 1.953,29

**REFERENCIA "2"**

	<b>ATT</b>	<b>ATC</b>	R\$ 4.857,14
<b>Valor R\$</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Custo R\$ por m<sup>2</sup></b>
R\$ 2.400.000,00		560	R\$ 2.571,43
R\$ 960.000,00	420		R\$ 2.285,71

**REFERENCIA "3"**

	<b>ATT</b>	<b>ATC</b>	R\$ 4.225,73
<b>Valor R\$</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Custo R\$ por m<sup>2</sup></b>
R\$ 2.200.000,00		550	R\$ 2.400,00
R\$ 880.000,00	482		R\$ 1.825,73

**REFERENCIA "4"**

	<b>ATT</b>	<b>ATC</b>	R\$ 4.400,00
<b>Valor R\$</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Custo R\$ por m<sup>2</sup></b>
R\$ 2.200.000,00		500	R\$ 2.640,00
R\$ 880.000,00	500		R\$ 1.760,00

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM  
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

<b>R<sub>1</sub></b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.C</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 1.380.000,00	510	R\$ 2.705,88
	<b>V.V</b>	<b>A.T.T</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 920.000,00	471	R\$ 1.953,29

<b>R<sub>2</sub></b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.C</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 1.440.000,00	560	R\$ 2.571,43
	<b>V.V</b>	<b>A.T.T</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 960.000,00	420	R\$ 2.285,71

<b>R<sub>3</sub></b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.C</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 1.320.000,00	550	R\$ 2.400,00
	<b>V.V</b>	<b>A.T.T</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 880.000,00	482	R\$ 1.825,73

<b>R<sub>4</sub></b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.C</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 1.320.000,00	500	R\$ 2.640,00
	<b>V.V</b>	<b>A.T.T</b>	<b>C.M<sup>2</sup></b>
	R\$ 880.000,00	500	R\$ 1.760,00

<b>MG</b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.C</b>	<b>V.V</b>
	R\$ 5.460.000,00	2120	R\$ 2.575,47
<b>MG</b>	<b>V.V</b>	<b>A.T.T</b>	<b>V.V</b>
	R\$ 3.640.000,00	1873	R\$ 1.943,41

<b>C.M<sup>2</sup></b>	<b>A.T.C</b>	<b>MG</b>
R\$ 2.575,47	507	R\$ 1.305.764,15
<b>C.M<sup>2</sup></b>	<b>A.T.T</b>	<b>MG</b>
R\$ 1.943,41	420	R\$ 816.230,65
R\$ 4.518,88	TOTAL	R\$ 2.121.994,80