

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE
ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ, DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DR. FERNANDO DE OLIVEIRA
DOMINGUES LADEIRA;**

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA, (Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias e Corretor de Imóveis), portador da cédula de Identidade / RG nº 16.702867-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 048.455.778-52, CRECI nº 70.767-F/SP, nomeado nos autos para fazer a Avaliação do Imóvel a seguir: Imóvel residencial situado a Rua Ipê Amarelo, nº 185 – Bairro Jardim Pinheiros, Município de São Bernardo do Campo – SP, CEP: 09854-670.

PROCESSO: 1003281-85.2019.8.26-0161

Requerente: SAMIRA MARIA MELO PEREIRA
Requerido: ERIVALDO GOMES LEME

Valor de venda encontrado na média **R\$ 400.088,25**

(Quatrocentos mil, oitenta e oito reais e vinte cinco centavos).

Obs.: De antemão eu já quero deixar bem claro que este valor reflete a realidade do mercado e acreditem, não se vende tão fácil, pedir é uma coisa vender é outra, não adianta pedir mais porque não vai vender. Se reajustarmos para 5% a mais como citado na pagina 12 ela vai para R\$ 420.092,66 mas o valor para vender com calma é R\$ 400.088,25.

Este Signatário, honrado com a Nomeação, coloca-se à disposição deste E. JUIZO de DIREITOS e das partes interessadas para eventuais esclarecimentos se necessário;
Nestes Termos,

Almir André de Miranda
Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias
CRECI: 70.767-F / SSP/SP

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM
ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78**

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO (IA)

Foto 01- Vista frontal do imóvel



Foto 02- vista lateral direita



Foto 03 – Vista lateral esquerda



ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

1. DA COMPETÊNCIA

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

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

1.3 - 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.

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

2. INDICE

1. Da competência e Partes da NBR 14653
2. Índice e Abreviaturas
3. Preliminares
4. Vistoria e Descrição do Imóvel
5. Características da região e melhorias públicas
6. Mapa de localização
7. Lei de Zoneamento
8. Confrontações e dados cadastrais
9. Fonte de Pesquisa
10. Metodologia - Homogeneização dos dados coletados
11. Cálculo do IA
12. Currículo do Avaliador

2.1 - 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 Territorial Urbano / R(N) - Referenciais

V.L / V - Valor da Locação/ Venda / A.T.C - Área Total Construída

C.M² - Custo por Metro Quadrado / V.G.L / V - Valor Global da Locação/Venda

V.M - Valor Médio / MG - Média Geral / I.A.C - Idade Aparente da Construção

F.D - fator de Depreciação / R.F.D - Resultado do fator de Depreciação

VMM²R - Valor Médio do m² da Região

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT -
NBR 14653 E LEI 6.530/78**

3. PRELIMINARES:

3.1 - Por solicitação, do MM Juiz de Direito **DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de "venda" do imóvel localizado a rua ipê Amarelo 185 – Jardim Pinheiros SBC.

3.2 - O imóvel acima mencionado, encontra-se cadastrado sob o número de inscrição imobiliária de nº533.117.053.000.

OBS.: O IMÓVEL AVALIANDO NÃO POSSUI ESCRITURA DEFINITIVA POR ESTE MOTIVO NÃO TEM Nº DE MATRÍCULA.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Não foi possível fazer a vistoria do Imóvel, por este motivo foi autorizada a fazer a avaliação por amostragem, considerando que esteja em estado razoável, até tentei entrar no imóvel, mas os inquilinos não deixaram, porém na folha 02 deste processo consta a composição do imóvel.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS

Fundado há pouco mais de 30 anos em **São Bernardo do Campo**, na **Grande São Paulo**, o Jardim Pinheiro já foi considerado um distrito ecológico por possuir uma estação de tratamento de esgoto construída em 2003. Entretanto, para quem vive ali, uma outra marca tem sido mais forte: **a da quase exclusão da cidade e a dificuldade para acessar os serviços de transporte.**

O bairro fica a mais de 10 km do centro do município e cerca de 980 famílias residem no local. Muitos usam diariamente o transporte público e as reclamações não faltam.

Cinco linhas atendem à região (quatro municipais e uma intermunicipal), mas apenas o 33, com destino ao Paço Municipal, entra dentro do bairro.

O Pinheiro é como uma pequena “ilha”, cercado de um lado por uma ponta da **represa Billings**, e do outro lado por um sítio privado. Por conta disso, possui apenas uma entrada e saída para veículos e moradores, que dá acesso à avenida Montemor. Para quem trabalha fora de São Bernardo, é ainda mais complicado. A única opção de transporte entre cidades é a linha 238, da Next Mobilidade, que tem como destino a cidade de Santo André. Moradores reclamam que não há uma linha que vá diretamente para a capital paulista, o que estende o tempo de viagem. Vivendo no bairro desde de 2005, a manicure Janycleide Cavalcante, 43, conta que já enfrentou problemas. “Tenho muita dificuldade de sair de casa por ter apenas uma linha aqui dentro. Já desisti algumas vezes de ficar esperando até uma hora pelo ônibus e ele nunca vir.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

6. IA. IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO



7. LEI DE ZONEAMENTO

7.1 - Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Bernardo do Campo, o imóvel está enquadrado na Zona residencial.

7.2 - Através da visualização da foto "acima", pode-se identificar o posicionamento do imóvel perante a Lei de Zoneamento e demais logradouros públicos.

8. CONFRONTAÇÕES E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel avaliado confronta pelo lado esquerdo com a casa de nº 206 e do lado direito com o nº 210.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9. FONTE DE PESQUISA

9.1 - R1: Casa a venda com 125m² terreno a venda no mesmo Bairro por **R\$ 450.000,00**

Anunciante: [GISELI IMÓVEIS PREMIUM](#) – **Telefone:** (11) 4352-9111

Sobrado - Jardim Pinheiros - SBC - Área construída 115 m², 3 Dormitórios sendo 1 suite, ampla varanda, sala, copa e cozinha com gabinete, wc social, corredor lateral, churrasqueira e 2 vagas de garagem com portão automático. Fácil acesso ao Rodoanel Mario Covas e Rodovia dos imigrantes. Não perca esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos corretores!

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-115-m-por-r\\$-3009257172.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-115-m-por-r$-3009257172.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=4)



| V.V | m ² | C.M ² |
|----------------|----------------|------------------|
| R\$ 450.000,00 | 125,00 | R\$ 3.600,00 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.2 - R2: Casa com **135,00m²** a venda no mesmo bairro por **R\$ 450.000,00**

Anunciante: **MAGNIFICO IMÓVEIS** - Fone: **(11) 94722-2825**

Venda - Casa - São Bernardo do Campo - Jardim Pinheiros

Sobrado possui, cozinha e jogo de quarto planejado, sala com painel e rack, na copa temos um balcão, com **garagem para 6 carros** e possui duas lavanderias e possui uma laje pronta para outra casa ou sobrado, ou mesmo um salão de festas.

Código do anunciante: ME1048 / Cód. Imovelweb: 2974146337 / CRECI: 36362-J

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-casa-sao-bernardo-do-campo-jardim-2974146337.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=3



| V.V | m ² | C.M ² |
|----------------|----------------|------------------|
| R\$ 450.000,00 | 135,00 | R\$ 3.333,33 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.4 – **R3:** Casa a venda no mesmo bairro com **150,00m²** a venda por **R\$ 480.000,00**
Anunciante: **VITÓRIA CONSULTORIA DE IMOVEIS** - Telefone: **(11) 4346-8830**

CRECI 017449-J

3DORMITÓRIOS (SENDO 1 SUITE COM SACADA), SALA, COZINHA (PLANEJADA), COPA, LAVABO, 3 WC SOCIAL, PORÃO COM BANHEIRO, SALÃO DE FESTAS, CORREDOR LATERAL E VAGA PARA 02 AUTOS (PORTÃO AUTOMÁTICO).

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-jardim-pineiros-150m2-RS480000/id-12434820/>



| V.V | m ² | C.M ² |
|----------------|----------------|------------------|
| R\$ 480.000,00 | 150,00 | R\$ 3.200,00 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
 CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.5 – R4: Casa a venda com 121m² a venda no mesmo bairro por R\$ 400.000,00

Anunciante: **RMV IMÓVEIS** - CRECI: 114412 - SP - Fone: (11) [94757-3575](tel:947573575)

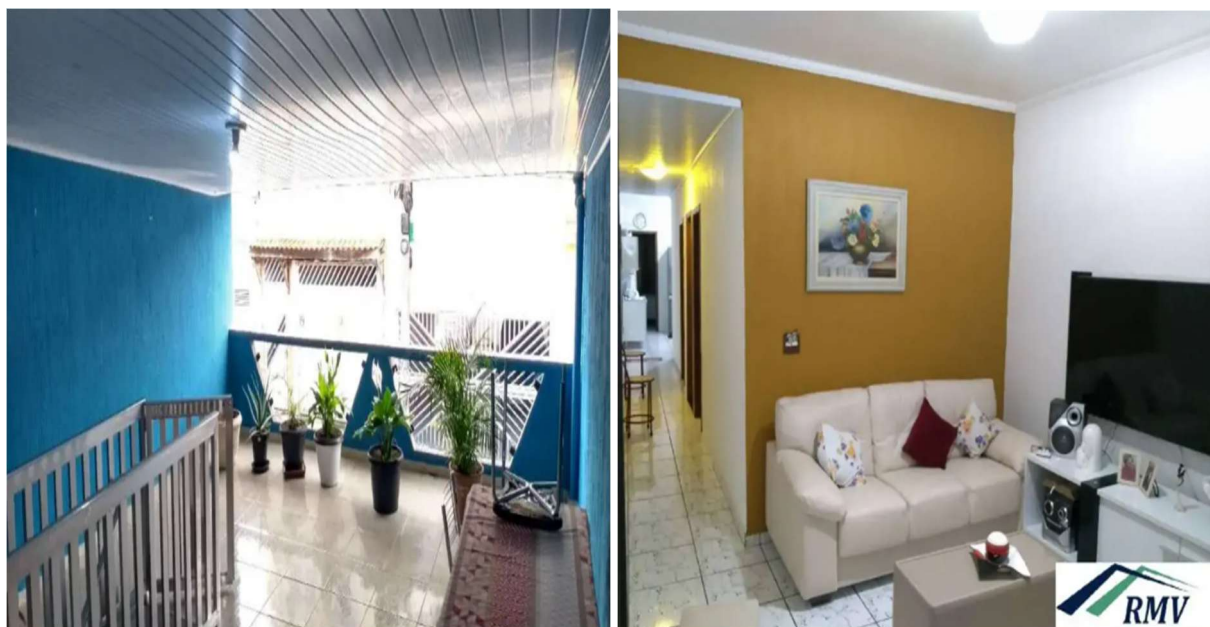
Última atualização: 14/10/2025 às 15:25h | Ref: 451

Casa térrea no Jardim Pinheirinho, ideal para rendimento através de locação, pois, são 3 moradias no mesmo terreno para essa finalidade.

A casa principal (nível da rua) conta com 3 dormitórios e garagem, a moradia da parte de baixo do imóvel conta com 3 cômodos e lavanderia/área de serviço separada e a moradia da parte de cima do imóvel conta com 2 cômodos e lavanderia/área de serviço.

Estuda contra oferta.

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-6-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-jardim-pinheiros-121m2-RS400000/id-13048288/>



| V.V | m ² | C.M ² |
|----------------|----------------|------------------|
| R\$ 400.000,00 | 121,00 | R\$ 3.305,00 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

9.5 – **R5:** Casa a venda no mesmo bairro **230m²** a venda por **R\$ 590.000,00**

Anunciante: RMV IMÓVEIS - CRECI: 114412 - SP - Fone: (11) 94757-3575.

Última atualização: 14/10/2025 às 15:25h | Ref: 266

Sobrado no Jardim Pinheirinho, região do Bairro Batistini. Imóvel com amplos cômodos e ótima área construída e confortável.

Área de serviço e área de lazer com churrasqueira. Bairro com bom comércio local e linhas de ônibus. 230m² de terreno e 230m² área construída.

Localizado próximo das rodovias Imigrantes e Rodoanel.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-bernardo-do-campo-jardim-pinheiros-230m2-RS590000/id-13047490/>



| V.V | m ² | C.M ² |
|----------------|----------------|------------------|
| R\$ 590.000,00 | 230,00 | R\$ 2.565,22 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

10. METODOLOGIA, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

10.1 Neste trabalho foi adotado o Método Comparativo, considerando as opções encontradas no mercado que serviram de referenciais chamadas de R1/R2/R3/R4/R5, chamados de imóveis paradigmas.

10.2 A homogeneização dos dados para conclusão do valor do IA deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais (terreno + edificação) pela área útil construída, conforme abaixo segue.

10.3 RESULTADO DAS COLETAS:

| R1 | | |
|------------------|----------------|--------------------------|
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 450.000,00 | 125,00 | R\$ 3.600,00 |
| R2 | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 450.000,00 | 135,00 | R\$ 3.333,33 |
| R3 | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 480.000,00 | 150,00 | R\$ 3.200,00 |
| R4 | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 400.000,00 | 121,00 | R\$ 3.305,00 |
| R5 | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 590.000,00 | 230,00 | R\$ 2.565,20 |
| SOMATÓRIO | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 2.370.000,00 | 761,00 | R\$ 16.003,53 |
| MÉDIA | | |
| VALOR | m ² | VALOR POR m ² |
| R\$ 474.000,00 | 152,20 | R\$ 3.200,70 |

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

11. CÁLCULO DO IA

11.1 multiplica se pela área de edificação do IA = 125m² = R\$ 400.088,25 conclusão do parecer técnico de valoração.

| MEDIA | ÁREA IA | CUSTO DO IA |
|--------------|---------|----------------|
| R\$ 3.200,70 | 125,00 | R\$ 400.088,25 |

12. VALOR MERCADOLÓGICO DA PROPRIEDADE PARA VENDA ATRIBUÍDO PELO CORRETOR AVALIADOR:

Esta avaliação foi feita através do método comparativo, analisando os aspectos de localização, melhoramentos públicos da região, e a situação do mercado imobiliário atual, chegamos a concluir que o valor encontrado de **R\$ 400.088,25** - (Quatrocentos mil, oitenta e oito reais e vinte cinco centavos).

Obs.: Podemos ter uma variação de 5% para + ou para - depende da qualidade do acabamento e da construção.

| I.A.C | A. Útil (m ²) | Valor Atribuído | Calculo R\$ por m ² |
|-------|---------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 20 | 125,00 | R\$ 400.088,25 | R\$ 3.200,70 |

Variável de + 5% = R\$ 420.092,66

| |
|-----------------------|
| R\$ 400.088,25 |
|-----------------------|

Variável de - 5% = R\$ 380.083,84

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI-SP 70767 - F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, DE ACORDO COM ABNT - NBR 14653 E LEI 6.530/78

14 Dados do Corretor Avaliador.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

Endereço: Rua Adolfo Bastos, 595 Bairro: Vila Bastos

Cidade: Santo André - SP

CEP: 09041-000

Responsável: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

E-mail: almir.aam@creci.org.br

15. Currículo do Corretor Avaliador:

Nome: ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA

CRECISP: 70.767-F SP

RG: 16.702.867-4 SSP-SP

CPF: 048.455.778-52

E-mail: almir.aam@creci.org.br

Ensino fundamental concluído em 1986 (Colégio Santo Antônio de Lisboa) Tatuapé SP.

Administração de Empresas, Faculdade Santo André SP – 1987.

Curso Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) concluído em 2005 - Instituição de Ensino SIGMA, São Paulo.

Inscrito sob. Nº 70.767-F SP, no Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI e CRECI.

CNAI: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários registrado sob o nº 502.42

Curso de Especialização em Perícias em Avaliações Imobiliárias no módulo Urbano e Rural na 73ª Turma no CAAVI concluído em agosto de 2006.

Experiência de 20 anos no mercado Imobiliário, como consultor de compra e vendas de Imóveis. DELEGADO DISTRITAL CRECI SANTO ANDRÉ.

Fone: 11-9-6396-3313

São Bernardo do Campo.

ALMIR ANDRÉ DE MIRANDA
CRECI: 70.767 –F-SSP/SP

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|------------------------------------|--|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R\$ 400.088,25 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção | Novembro/2025 a Abril/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------|
| Fator de correção do período | 151 dias | 1,019435 |
| Percentual correspondente | 151 dias | 1,943459 % |
| Valor corrigido para 01/04/2026 | (=) | R\$ 407.863,80 |
| Sub Total | (=) | R\$ 407.863,80 |
| Valor total | (=) | R\$ 407.863,80 |

Memória analítica do cálculo

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial | 400.088,25 |
| Data inicial | 01/11/2025 |
| Data final | 01/04/2026 |
| Periodicidade | Mensal |
| Metodologia de cálculo | Calculado pelo critério mês cheio. |

| Termo inicial | Termo final | Variação do período | Valor |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| 01/11/2025 | 01/12/2025 | 0,2000 (%) | 400.888,43 |
| 01/12/2025 | 01/01/2026 | 0,2500 (%) | 401.890,65 |
| 01/01/2026 | 01/02/2026 | 0,2000 (%) | 402.694,43 |
| 01/02/2026 | 01/03/2026 | 0,8400 (%) | 406.077,06 |
| 01/03/2026 | 01/04/2026 | 0,4400 (%) | 407.863,80 |
| Acréscimos de juro, multa e honorários | | | |
| Sub Total | | (=) | R\$ 407.863,80 |
| Valor total | | (=) | R\$ 407.863,80 |

[Retornar](#) [Imprimir](#)