



Perito Judicial Imobiliário

**Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da 1º Vara
Cível da Comarca de São Caetano do Sul – SP.**

Autos: 1000549-20.2018.8.26.0565

Edson T. Chicarolli, perito judicial em avaliações de Imóveis, inscrito no **CNAI: 12837** e no **CRECI: 89206-SP**, já nomeado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviço**, que move **EDIFÍCIO DON JUAN**. Contra, **PEDRO ROBERTO GARCIA**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM. Vem apresentar o presente Laudo.



Perito Judicial Imobiliário

Laudo de Avaliação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

DE ACORDO COM ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 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. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 Avaliações de Bens 14653-2 Procedimentos Gerais do título geral “Avaliações de Bens”.



Perito Judicial Imobiliário

ÍNDICE:	pagina
1. Exequente/ Executado.....	04
2. Finalidade.....	04
3. Vistoria, Endereço.....	04
6. Mapa de localização.....	05
7. Característica da Região.....	06
8. Existentes no Entorno.....	06
9. Fatores desvalorização da região.....	06
10. Documentação.....	07
11. Terreno.....	07
12. Descrição do Empreendimento.....	07
13. Descrição do imóvel.....	07
14. Relatório Fotográfico.....	08/15
15. Fonte de Pesquisa.....	16/20
16. Análise Mercadológica.....	21
17. Média Aritimética.....	21
18. Evolução dos Cálculos.....	22
19. Homogeneização das Fontes.....	22
20. Elementos Comparativos.....	23
21. Fator Depreciação.....	24/25
22. Calculo da Média Seneada.....	26
23. Grau de Fundamentação.....	27/28
24. Metodologia utilizada.....	29
25. Conclusão.....	30



Perito Judicial Imobiliário

01. EXEQUENTE:

EDIFÍCIO DON JUAN

02. EXECUTADO:

PEDRO ROBERTO GARCIA

03. FINALIDADE DO LAUDO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA.

04. VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo Perito no dia 08/05/2019 as 14:00 horas com autorização da Srª Iara, foi realizada as imagens do imóvel, como segue.

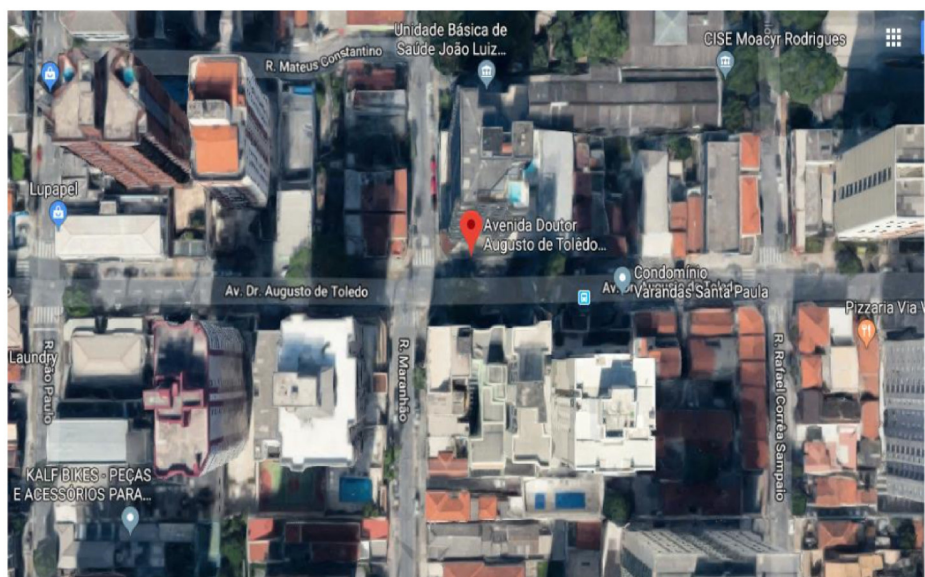
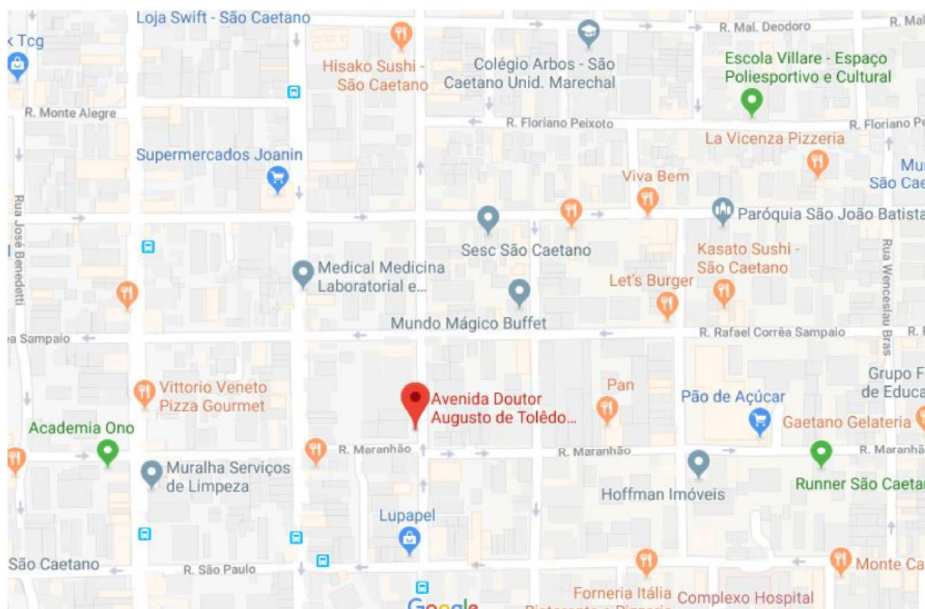
05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Avenida Doutor Augusto de Toledo, 802 apartamento 132 Edifício Don Juan no Bairro Santa Paula - São Caetano do Sul – SP



Perito Judicial Imobiliário

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perito Judicial Imobiliário

07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

A região tem ocupação mista residencial / comercial e apresenta uma infraestrutura desenvolvida.

Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

Rede de Água e Esgoto. Coleta de Lixo e Reciclado.

Rede de Telefone, TV a cabo e Internet.

Pavimentação, Arborização.

08. EXISTENTES NO ENTORNO:

Fica em entorno o Comercio com Mercado Joanim, Padaria, Posto de Combustível, Agências Bancárias, Lotérica, Correio, Farmácia, Colégios Particulares, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital Publico e Particular. Acesso fácil a pela própria Avenida Dr. Augusto de Toledo, Rua Amazonas, e da Avenida Goiás e com a ligação a Cidade de São Paulo e do Abc.

09. FATORES DESVALORIZAÇÃO DA REGIÃO:

FATORES NATURAIS:

Risco de Deslizamento: **NÃO** - Risco de Alagamento: **NÃO** – Risco de Erosão: **NÃO**

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS:

Favela: **sim** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **não** – Usina de Lixo: **não**

Clube Noturno: **não** - Hospital: **sim** - Feiras Livres: **sim** - Cemitério: **não**



Perito Judicial Imobiliário

10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de Nº 25.815 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

O imóvel cadastrado sob. Inscrição do Nº 03.049.0053, Prefeitura de São Caetano do Sul.

11. TERRENO:

O respectivo terreno com a fração ideal de 2.4337% do imóvel.

12. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O empreendimento Residencial Edifício Don Juan, composta por uma torre, com 20º andares e com vagas de garagens no subsolo.

13. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento residencial de **160,84m²** de área útil, com **19,56m²** de área de garagem e **22,20m²** de área comum, **202,60m²** de área total. É composto por sala com dois ambientes, terraço, área de circulação, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com banheiro, três dormitórios, uma suíte, duas vagas de garagens no subsolo, área de lazer com Piscina.



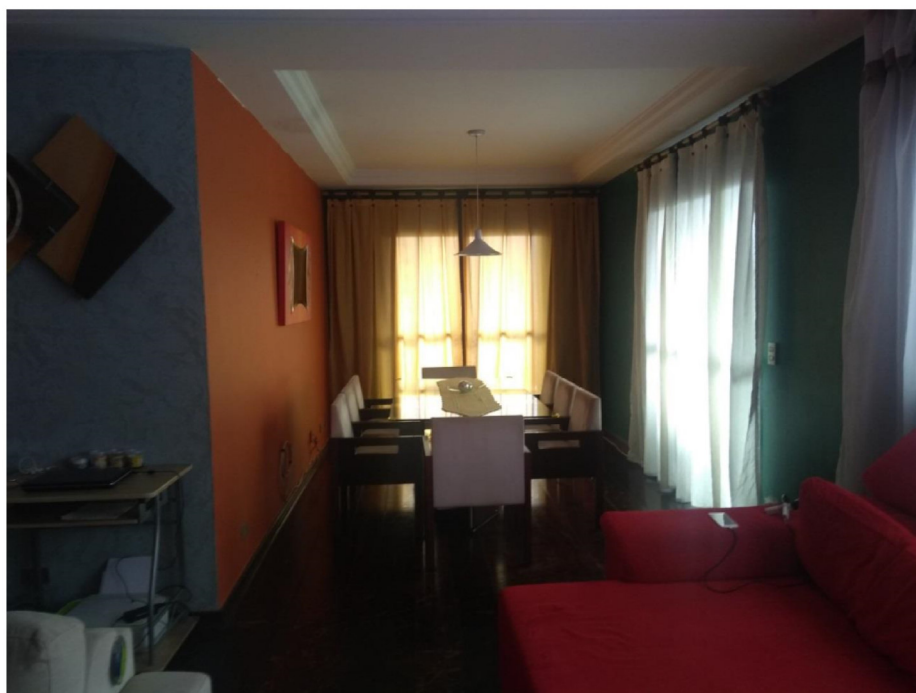
Perito Judicial Imobiliário

14. RELATORIO DE IMAGENS:





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário



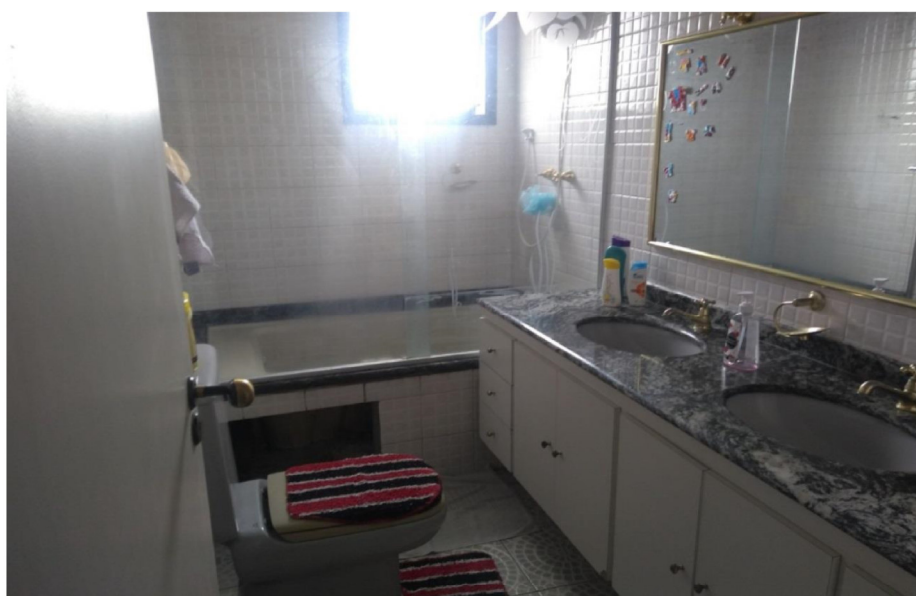


Perito Judicial Imobiliário



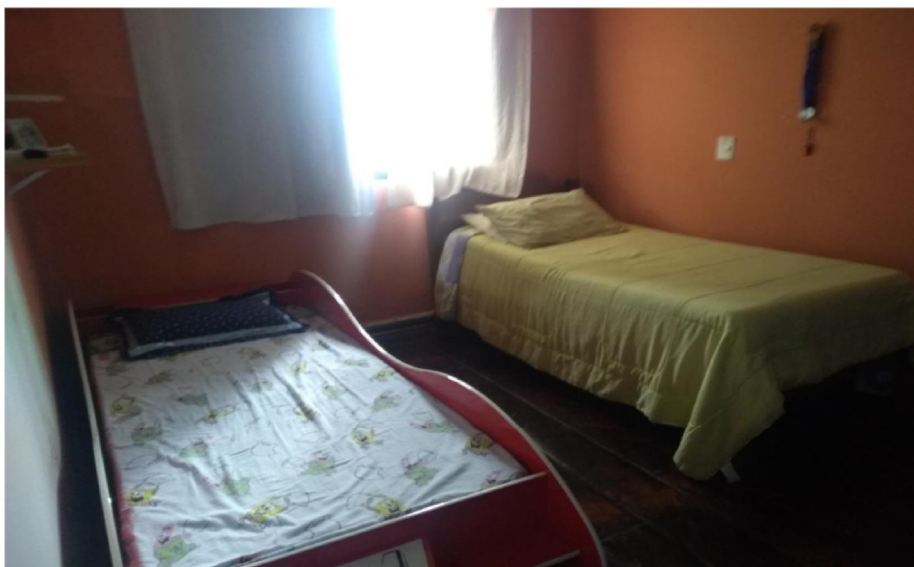


Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário

15. FONTE DE PESQUISA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, com dados coletados de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto do presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

01 - CINERAMA IMÓVEIS TEL: (11) 4221- 4100 Ref:AP0692

APARTAMENTO BAIRRO SANTA PAULA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 161m² - VALOR R\$ 820.000,00

Descrição: Apartamento, Bairro Santa Paula, São Caetano do Sul, 161m², 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, 1 banheiro, lavabo, área de serviço com 1 W.C, 2 vagas.



Fonte: <http://www.cineramaimoveis.com.br/venda/residencial/apartamento/santa-paula/AP0692.html>



Perito Judicial Imobiliário

02 - HOFFAMAN IMÓVEIS TEL: (11) 4228-7222 Ref:30293

APARTAMENTO BAIRRO SANTA PAULA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 160m² - VALOR R\$ 850.000,00

Descrição: ÓTIMO APARTAMENTO NO BAIRRO SANTA PAULA, COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA, COZINHA, WC E WC DE SERVIÇO, LAVABO, ÁREA DE SERVIÇO E 1 VAGA DE GARAGEM.



Fonte: <http://www.hoffmanimoveis.com.br/ficha/HFM/VENDA/SAO+CAETANO+DO+SUL/SANTA+PAULA/QUALQUER+TIPO/30293>



Perito Judicial Imobiliário

03 - VIANA IMÓVEIS TEL: (11)95766-7000 Ref.4677

APARTAMENTO BAIRRO SANTA PAULA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 159 m² - VALOR R\$ 830.000,00

Descrição: 3 dormitórios, Sala ampla, cozinha planejada, rico em armários, área de serviço, lavabo, condomínio com salão de jogos, salão de festas, 2 vagas, próximo a comércio e transporte público.



Fonte: <http://viananegocios.com.br/imovel/4677/apartamento-3-quartos-santa-paula-sao-caetano-do-sul/>



Perito Judicial Imobiliário

04 - METROPOLIS IMÓVEIS TEL: (11) 3565-3530 Ref.0237

APARTAMENTO BAIRRO SANTA PAULA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 169 m² - VALOR R\$ 850.000,00

Descrição: Apartamento com 3 quartos, 1 suíte, 169 m², armários na cozinha e nós dormitórios, wc de empregada, 2 vagas na Av. Dr. Augusto de Toledo Santa Paula.



Fonte: <https://www.metropolisbrokers.com.br/imovel/apartamento-de-169-m-na-avenida-doutor-augusto-de-toledo-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp-a-venda-por-850000/AP0237-FESZ>



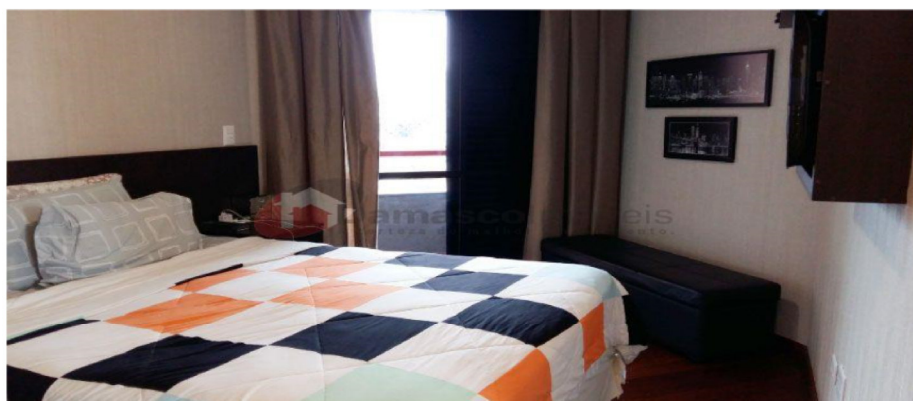
Perito Judicial Imobiliário

05 – DAMASCO IMÓVEIS TEL: (11) 4228-1111 Ref.97718

APARTAMENTO BAIRRO SANTA PAULA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 167 m² - VALOR R\$ 890.000,00

Descrição: Ótimo apartamento todo com papel de parede, 3 dormitórios planejados, com sacada, sendo 1 suíte, e 2 com closet, sala 2 ambientes com sacada, cozinha planejada e 2 vagas



Fonte:

<http://www.damascoimoveis.com.br/ficha/DAM/VENDA/S%C3%A3o+Caetano+do+Sul/Santa+Paula/APARTAMENTO/97718>



Perito Judicial Imobiliário

16. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações e pesquisa das imobiliárias que atuam na região.

Foram analisadas as metragens e valor aplicado na região e no condomínio.

Nº	IMOBILIÁRIAS	ARÉA	VALOR R\$	R\$ M²
01	CINERAMA IMÓVEIS	161 m²	820.000,00	5.094,00
02	HOFFAMAN IMÓVEIS	160 m²	850.000,00	5.312,00
03	VIANA IMÓVEIS	159 m²	830.000,00	5.220,00
04	METROPOLIS IMÓVEIS	169 m²	850.000,00	5.030,00
05	DAMASCO IMÓVEIS	167 m²	890.000,00	5.330,00

17. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras. Foram analisados os imóveis com seguintes custos por m²: aplicado na região.

$$\text{R\$ } 5.090,00 + \text{R\$ } 5.312,00 + \text{R\$ } 5.220,00 + \text{R\$ } 5.030,00 + \text{R\$ } 5.330,00 =$$

$$\text{R\$ } 25.982,00 / 5 = \text{R\$ } 5.197,00$$

Média aritmética: R\$ 5.197,00m²



Perito Judicial Imobiliário

18. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

Evolução dos cálculos e soma da área total do imóvel avaliando x do valor médio do m² analisados = o valor do imóvel avaliando.

$$\text{Área total } 160,84 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.197,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 836.000,00$$

$$\text{Valor do Imóvel avaliando} = \text{R\$ } 836.000,00$$

19. HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Fonte	Preço m ² R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 820.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 738.000,00
2	R\$ 850.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 765.000,00
3	R\$ 830.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 747.000,00
4	R\$ 850.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 765.000,00
5	R\$ 890.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 801.000,00

FO = Fator Oferta / FT = Fator Transposição/ FD = Fator de Depreciação



Perito Judicial Imobiliário

20. ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Como não há identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização e, de acordo com a NBR 14653-2.2011 da ABNT, o percentual de cada fator utilizado será somado ou subtraído do valor unitário de partida. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

Metodologia:

Para a determinação do valor unitário de VENDA foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Elementos comparativos:

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis residências disponíveis para venda. O campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário de apartamento é composto por 5 (cinco) amostras que podem ser observadas junto ao Anexo

Fator de Oferta ou de Fonte:

Depois de pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a **0,90**, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação (contrato) efetivada o multiplicador será igual a 1,00

Fator Depreciação:

Foi levada em consideração que o imóvel avaliando possui vida útil estimada em 60 anos bem como seu estado de conservação na data presente avaliação. Foi aplicado o Método de Depreciação de Ross-Heidecke, assim a subjetividade da pesquisa.



Perito Judicial Imobiliário

21. FATOR DEPRECIACÃO:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	ESTADO DE CLASSIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO
A	Novo	0,00%
B	Entre novo e regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre regular e reparos simples	8,09%
E	Reparos simples	18,10%
F	Entre reparos simples e importantes	33,20%
G	Reparos importantes	56,20%
H	Entre reparos importantes e s/ valor	75,20%

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	56,20%	75,20%
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60



Perito Judicial Imobiliário

Calculando a depreciação da amostra pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com idade, vida útil e estado de conservação.

IMÓVEL	FATOR FONTE	VIDA ÚTIL	IDADE	ÁREA TOTAL	FATOR IDADE
AVALIANDO	REGULAR	60 ANOS	18 ANOS	160 M²	12,90

Considerando que o imóvel avaliando possui 18 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido **Regular**. Quando necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas no presente avaliação. A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 2.52%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

R\$ 836.000,00 (Oitocentos e Trinta e Seis Mil Reais). **para**

R\$ 815.000,00 (Oitocentos e Quinza Mil Reais).

VA R\$ 836.000,00 x 2,52% = VD R\$ 815.000,00

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



Perito Judicial Imobiliário

22. CALCULO DA MÉDIA SENEADA:

O calculo da média seneada e a soma do valor imóvel avaliando mais o valor de depreciação e do valor fonte, somando os três valores, o total somado se divide por três que torna se o resultado final. E valor do m² do imóvel avaliado.

Valor de Pesquisa	R\$ 836.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 815.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 753.000,00
Valor Total	R\$ 2.404.000,00

Valor Total R\$ 2.404.000,00 / 3 = R\$ 802.000,00

Valor Final R\$ 802.000,00 / 160,84 m² = R\$ 4.987,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 802.000,00



Perito Judicial Imobiliário

23. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela: Identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela a seguir:

Método comparativo direto de dados de mercado, tratamento por fatores:

Tabela - 1 (Descrição do Imóvel)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
PONTOS		3	2	1

Tabela - 2 (Quantidade de Fonte de pesquisa)

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
PONTOS		3	2	1

Tabela - 3 (Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação).

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
PONTOS		3	2	1

Tabela - 4

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a



Perito Judicial Imobiliário

amostra seja menos heterogênea.

ITEM	DESCRIÇÃO	III	II	I
04	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
PONTOS		3	2	1

Tabela - 5 de Enquadramento:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MINIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TOTAL	PONTOS	09
--------------	---------------	-----------

Tabela - 6 de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU	GRAU	GRAU
	III	II	I
Amplitude do intervalo de Confiança, de 80 em Torno do valo central da Estimativa.	< = 30%	<= 40%	< 50%

Enquadramento/Precisão.

De acordo com a Norma NBR 14653-2/2011 o presente laudo se enquadra no grau de fundamentação II. Com grau de Precisão acima de 80%, de acordo com os fatores apresentados no corpo deste laudo, ou seja, a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação entre outros fatores.



Perito Judicial Imobiliário

24. METADOLOGIA UTILIZADA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado de venda do imóvel em referência. O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador. Não há qualquer envolvimento e ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação. Seguimos os critérios para a realização do presente utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, Seguimos os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado: como demonstrado, o qual permite 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, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normalizadas.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 30 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial Imobiliário

25. CONCLUSÃO

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 802.000,00 **(Oitocentos e Dois Mil Reais).**

R\$ 802.000,00
(Oitocentos e Dois Mil Reais).
VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE MAIO DE 2019

São Caetano do Sul, 13 de Maio de 2019

Edson T. Chicarolli
Perito Judicial Imobiliário
Cnai:12.837 Creci:89.206