



Perícias e Avaliações

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

Autos: 1006356-84.2019.8.26.0565

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**, que move, **Condomínio Edifício Morada do Bosque I e II**. Contra **Rafael Lourenço Barbosa Silva**, tendo concluído a **Avaliação Mercadológica – PTAM**. Vem apresentar o presente Laudo.



Perícias e Avaliações

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”.



Perícias e Avaliações

ÍNDICE:

1. Requerente/ Executado.....	4
2. Finalidade.....	4
3. Vistoria, Endereço.....	4
4. Mapa de localização.....	5
5. Característica da Região.....	6
6. Acessibilidade.....	6
7. Existentes no Entorno.....	6
8. Fatores desvalorização da região.....	6
9. Documentação.....	7
10 Descrição do Imóvel.....	7
11. Relatório Fotográfico.....	08/12
12. Fonte de Pesquisa.....	13/17
13. Análise Mercadológica.....	18
14. Média Aritimética.....	18
15. Evolução dos Cálculos.....	19
16. Homogeneização das Fontes.....	19
17. Elementos Comparativos.....	20
18. Fator Depreciação.....	21/22
21. Calculo da Media Saneada.....	23
22. Grau de Fundamentação.....	24/25
23. Metodologia utilizada.....	26
24. Conclusão.....	27



Perícias e Avaliações

01.EXEQUENTE:

Condomínio Edifício Morada do Bosque I e II

02.EXECUTADO:

Rafael Lourenço Barbosa Silva

03.FINALIDADE DO LAUDO:

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

04. VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo Perito na parte externa do imóvel, com autorização do Sr. Claudio, na data 29/01/2024 as 13:00 horas, não foi encontrado o morador do imóvel segue as imagens do imóvel.

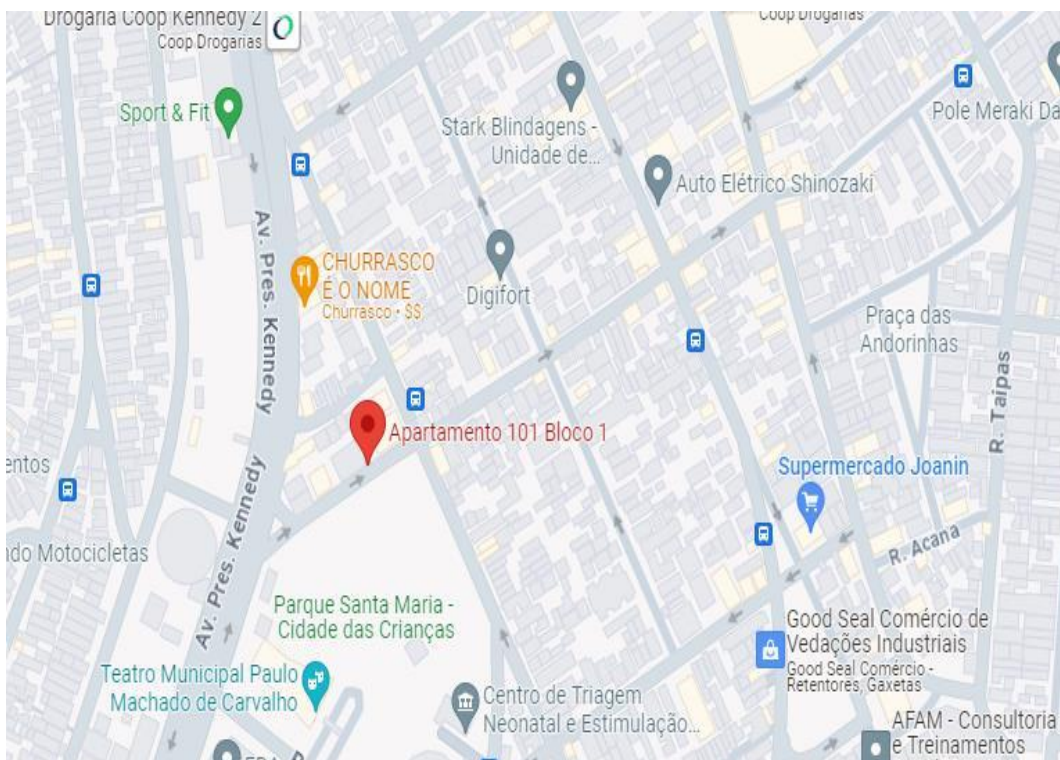
05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Paraguassu, nº 330 e 360 apto 132 13º andar “Bloco I” - Bairro Santa Maria - São Caetano do Sul – SP



Perícias e Avaliações

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perícias e Avaliações

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 no Bairro Santa Maria, ao lado do Parque Cidade das Crianças, Teatro Paulo Machado, Padaria, Posto de Combustível, Farmácias, Bares, Restaurantes, Pizzarias, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital,

09. ACESSIBILIDADE:

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Presidente Kennedy e com Avenida Goiás e com fácil acesso 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: **não** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **não** – Usina de Lixo: **não**

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



Perícias e Avaliações

10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 23.511 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

Kaiete Ricardo Gruber - Oficial

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
SÃO CAETANO DO SUL - SP

matrícula **23.511** ficha **1** Em 16 de maio de 2007.-

IMÓVEL:- "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 132, LOCALIZADO NO 13º ANDAR DO BLOCO I, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DO BOSQUE, SITUADO NA RUA PARAGUASSU, NºS 330 E 360, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área útil de 102,85m², a área comum de 10,93m², a área total construída de 113,78m², correspondendo a fração ideal de 0,55091% no terreno e demais coisas de uso comum. Faz frente para a área de recuo da construção que dá frente para a Rua Paraguassu e confronta-se de quem dessa rua olha o prédio, no lado direito, com a área livre entre o Bloco I e o Bloco II, do lado esquerdo com o apartamento 131 e com a caixa de escadas e nos fundos, com o apartamento 134 e com o hall do andar. É composto de dois (02) dormitórios, banheiro, sala com terraço, corredor de circulação interna, cozinha e área de serviço com WC e despensa.-

CADASTRO MUNICIPAL:- Inscrição nº 09-046-136.-

CNS 11.147-6

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

-Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento residencial de **102,85m²** de área útil, com **10,93m²** de área comum, totalizando **113,78m²** de área total. correspondente no terreno uma fração ideal de **0,55091%**. É composto por dois dormitórios, banheiro, sala dois ambientes, terraço, área de circulação, cozinha, área de serviço com WC e despensa e (1) uma vaga.



Perícias e Avaliações

12. RELATORIO DE IMAGENS:





Perícias e Avaliações



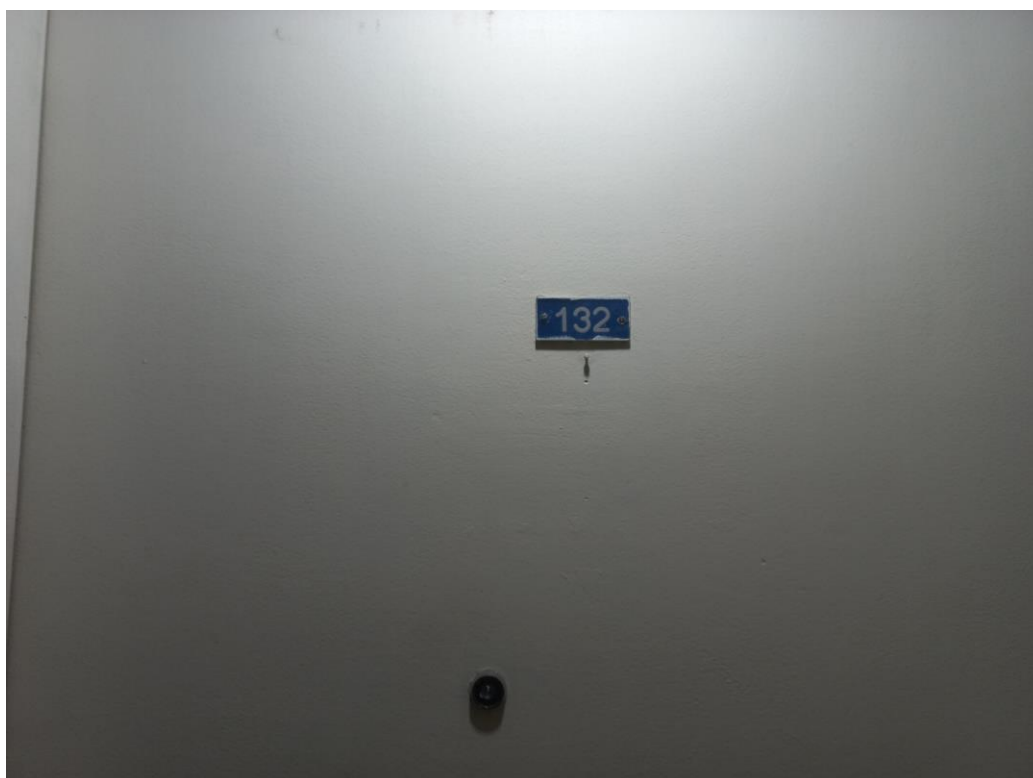


Perícias e Avaliações





Perícias e Avaliações





Perícias e Avaliações





Perícias e Avaliações

13. 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 da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

01 - EDUMUR IMÓVEIS TEL: (11) 4696-9900 Ref:29951	
APARTAMENTO BAIRRO SANTA MARIA – SÃO CAETANO DO SUL	
ÁREA 103m² - VALOR R\$ 635.000,00	
<p>Descrição: Apartamento 103m² - Santa Maria - São Caetano Sul. Ótima Localização - próximo a escolas, parque, clubes, mercados, padarias, farmácias, restaurantes e teatro. Cômodos amplos, ventilação natural, sol o ano todo. 3 Dormitórios sendo 1 suite, wc social, sala dois ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem e segurança 24hs.</p>	
	
<p><small>Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Caetano do Sul / Santa Maria / Rua Paraguassu</small></p> <p>Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 103 m² por R\$ 635.000 <small>COD. 29951</small></p> <p><small>Rua Paraguassu, 360 - Santa Maria, São Caetano do Sul - SP VER NO MAPA</small></p> <div style="float: right; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 150px;"> <p><small>COMPRA</small></p> <p>R\$ 635.000</p> <hr style="width: 20%; margin: 5px auto;"/> <p><small>Condomínio</small> R\$ 556</p> </div>	
<p>Fonte: https://www.edmur.com.br/imovel/29951/Comprar-APARTAMENTO-3-quartos-Santa%20Maria-S%C3%A3o%20Caetano%20do%20Sul</p>	



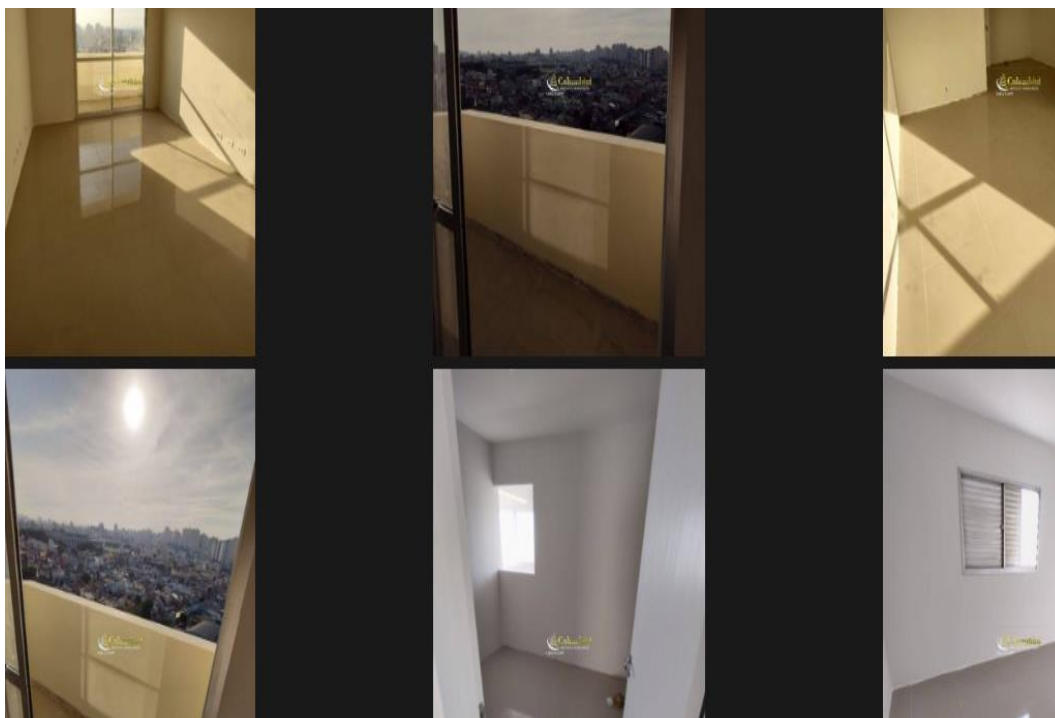
Perícias e Avaliações

02 - COLOMBINI IMÓVEIS TEL: (11)2666-0000 Ref:AP1446

APARTAMENTO BAIRRO SANTA MARIA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 103m² - VALOR R\$ 647.000,00

DESCRIÇÃO: Apartamento 103m² 3 dormitórios 1 suíte, 1 banheiro, 1 vaga, sala com sacada, cozinha planejada, área de serviço, ao lado da Cidade das crianças. Bairro Santa Maria São Caetano do Sul



Fonte: <https://www.colombiniimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-103-m-com-3-quartos-santa-maria-sao-caetano-do-sul/AP1446-TIA0>



Perícias e Avaliações

03 - METROPOLIS IMÓVEIS TEL: (11) 3565-3530 Ref:5911**APARTAMENTO BAIRRO SANTO MARIA – SÃO CAETANO DO SUL****ÁREA 101m² - VALOR R\$ 665.000,00**

DESCRIÇÃO: O imóvel está localizado em um dos melhores pontos da cidade de São Caetano do Sul, com fácil acesso pela Avenida Goiás, Avenida Presidente Kennedy, opções de padarias, alguns cafés, farmácias. A região é ótima para quem busca comodidade, segurança e entretenimento



Fonte: <https://www.metropolisbrokers.com.br/imovel/apartamento-de-101-m-com-3-quartos-santa-maria-sao-caetano-do-sul/AP5911-FESZ?from=sale>



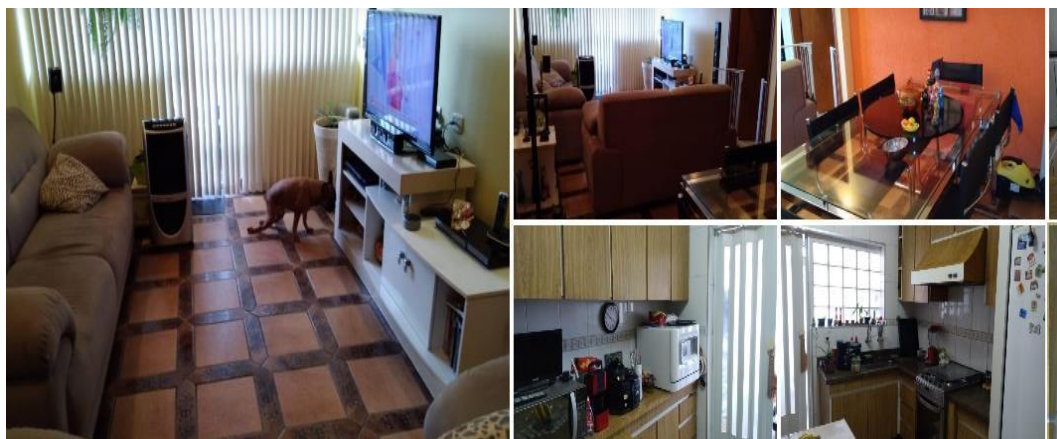
Perícias e Avaliações

04 - CINERAMA IMÓVEIS TEL: (11)4221-4100 Ref:5367

APARTAMENTO BAIRRO SANTA MARIA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 101m² - VALOR R\$ 590.000,00

Descrição: Apartamento no Bairro Santa Maria em São Caetano do Sul, com 101m² úteis. 3 dormitórios planejados (2 suítes), sala 2 ambientes com sacada, cozinha planejada, área de serviço e 1 vaga de garagem. Prédio com academia, salão de jogos e festas. Localizado próximo a supermercados, escolas e fácil acesso a Avenida Presidente Kennedy.



Fonte: <https://www.cineramaimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-1-suite-1-vaga-santa-maria-sao-caetano-do-sul-sp/5367>



Perícias e Avaliações

05 - VIANA IMÓVEIS TEL: (11) 4224-7722 Ref:61424

APARTAMENTO BAIRRO SANTA MARIA – SÃO CAETANO DO SUL

ÁREA 104m² - VALOR R\$ 650.000,00

Descrição: Excelente apto, com vista privilegiada da Av Presidente Kennedy
 Amplo apto, com , 104 m², 3 dorms. sendo 1 suíte, sala ampla para 2 ambientes com sacada, 1 banheiro social, cozinha ampla, área de serviço e 1 vaga de garagem.

bem iluminado e arejado. Com vista para a Av. Kennedy.



Fonte: <https://viananegocios.com.br/imovel/61424/apartamento-3-quartos-morada-do-bosque-i-olimpico-sao-caetano-do-sul/>



14. 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	EDUMUR IMÓVEIS	103m ²	635.000,00	6.165,00
02	COLOMBINI IMÓVEIS	103m ²	647.000,00	6.282,00
03	METROPOLIS IMÓVEIS	101m ²	665.000,00	6.584,00
04	CINERAMA IMÓVEIS	101m ²	590.000,00	5.842,00
05	VIANA IMÓVEIS	104m ²	650.000,00	6.250,00

15. 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.

$$\text{R\$ } 6.165,00 + \text{R\$ } 6.282,00 + \text{R\$ } 6.584,00 + \text{R\$ } 5.842,00 + \text{R\$ } 6.250,00 =$$

$$\text{R\$ } 31.123,00 / 5 = \text{R\$ } 6.225,00$$

Média aritmética: R\$ 6.225,00m²



16. 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.

$$\text{Área total } 102.85\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.225,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 641.000,00$$

$$\text{Valor do Imóvel avaliando} = \text{R\$ } 641.000,00$$

17. 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\$ 635.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 572.000,00
2	R\$ 647.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 582.000,00
3	R\$ 665.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 598.000,00
4	R\$ 590.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 531.000,00
5	R\$ 650.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 585.000,00

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



18. 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.



19. 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
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



Perícias e Avaliações

Considerando que o imóvel avaliando possui 17 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como, **Regular**. Quando necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na 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\$ 641.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Um Mil Reais). **para**

R\$ 625.000,00 (Seiscentos e Vinte e Cinco Mil Reais).

VA R\$ 641.000,00 x 2,52% = VD R\$ 625.000,00

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



20. CALCULO DA MÉDIA SENEADA:

O cálculo da média saneada 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\$ 641.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 625.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 577.000,00
Valor Total	R\$ 1.843.000,00

Valor Total R\$ 1.843.000,00 / 3 = R\$ 615.000,00

Valor Final R\$ 615.000,00 / 102.85m² = R\$ 6.000,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 6.000,00



Perícias e Avaliações

21. 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	GRAU		
		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



Perícias e Avaliações

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

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.



22. 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 normatizadas.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 27 folhas, sendo assinada.



Perícias e Avaliações

23. CONCLUSÃO

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 615.000,00**.
(Seiscentos e Quinze Mil Reais).

R\$ 615.000,00
(Seiscentos e Quinze Mil Reais)
VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2024

São Caetano do Sul, 01 de Fevereiro de 2024

Edson T. Chicarolli

Perito Judicial Imobiliário

Cnai:12.837 Creci:89.206