



Perito Judicial Imobiliário

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

Autos: 1008786-90.2016.8.26.0565

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 – Despesas Condominiais**, que move **CONDOMINIO MARIAH TÃO**, Representada Pela Sínica Maria Aparecida Pereira Tão. Contra, **LUIZ ANTONIO MIGLIANI**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM. Vem apresentar o presente Laudo.

Laudo de Avaliação



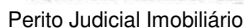
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

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”.



ÍNDICE:	pagina
1. Exequente/ Executado.....	04
2. Finalidade.....	04
3. Vistoria,	04
6. Endereço, 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 imóvel.....	07
13. Relatório Fotográfico.....	08/10
14. Fonte de Pesquisa.....	11/15
15. Análise Mercadológica.....	16
16. Média Aritimética.....	16
17. Evolução dos Cálculos.....	17
18. Homogeneização das Fontes.....	17
19. Elementos Comparativos.....	18
20. Fator Depreciação.....	19/20
21. Calculo da Media Seneada.....	21
22. Grau de Fundamentação.....	22/23
23. Metodologia utilizada.....	24
24. Conclusão.....	25



CONDOMINIO MARIAH TÃO, Representada Pela Síndica Maria Aparecida Pereira Tão.

LUIZ ANTONIO MIGLIANI.

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

A vistoria não foi realizada pelo Perito na parte interna do imóvel, estive no local no dia 07/11/2019 as 10:00 horas, no dia 11/11/2019 as 12:00 horas e fui atendido pelo Senhora Sandra, que não autorizaria minha entrada na parte interna do imóvel, foi feito imagens externas do imóvel.

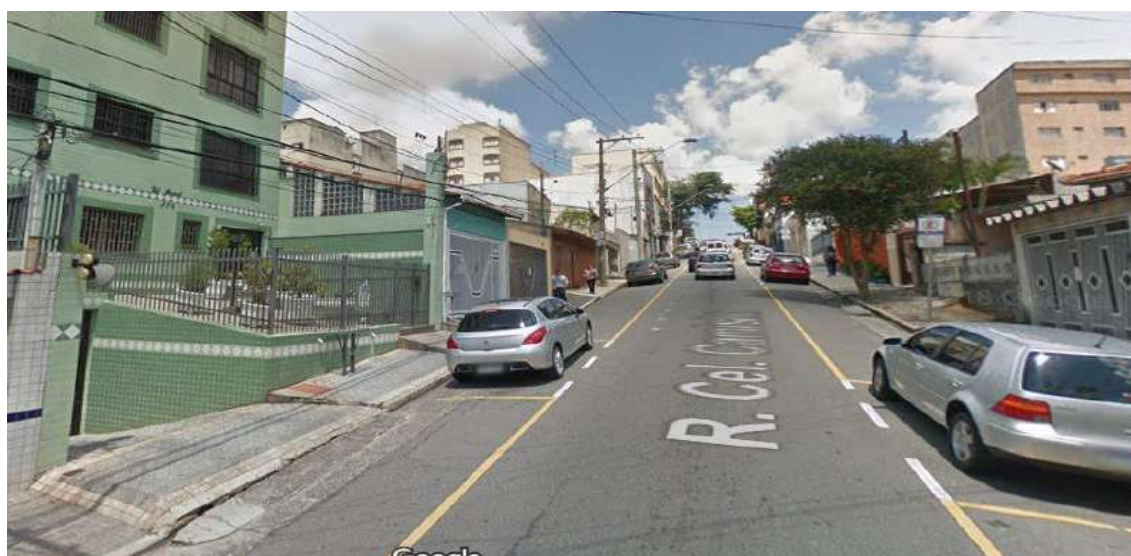


Perito Judicial Imobiliário

05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Coronel Camisão, 274 Apartamento 01 do Condomínio Mariah Tão - Bairro Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul – SP.

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





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 entorno do Comercio com toda praticidade da Avenida Visconde Inhaúma com Mercado Joanim, Padaria, Posto de Combustível, Agências Bancárias, Lotérica, Correio, Farmácia, Sacolão, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital. Acesso fácil pela Rua Oswaldo Cruz e com fácil acesso 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: **não** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **não** – Usina de Lixo: **não**

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



10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 24.489 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 24.490 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul. Vaga de Garagem

O imóvel cadastrado sob. Inscrição do N° 07.042.0021 Prefeitura de São Caetano do Sul.

11. TERRENO:

O respectivo terreno com a fração ideal de 7,34% do imóvel e a fração ideal de 3,68% da garagem.

12. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como apartamento residencial de **91,80m²** de área útil, com **21,93m²** de área comum, **113,73m²** de área total. É composto por sala com dois ambientes, dois dormitórios, banheiro, área de circulação, cozinha, área de serviço, uma unidade autônoma box nº 1 (dupla e vagas vinculadas) **30,79m²** de área útil **26,30m²** de área comum, **57,09m²** de área total localizada no subsolo do Edifício garagem.



Perito Judicial Imobiliário

13. RELATORIO DE IMAGENS:







14. 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.



Perito Judicial Imobiliário

01 – CASARÃO IMÓVEIS TEL: (11) 4229-3090 Ref.5519

APARTAMENTO BAIRRO OSWALDO CRUZ – SÃO CAETANO DO SUL

VALOR R\$ 425.000,00

ÁREA 90 m²

Descrição: 3 Dormitórios (Sendo 1 Suíte) planejado - Sala ampla com varanda - Cozinha planejada - 1 Vaga De Garagem Próximo a Visconde de Inhaúma



Fonte: <http://casaraoimoveisscs.com.br/imovel/5519/apartamento-3-quartos-oswaldo-cruz-sao-caetano-do-sul/>



Perito Judicial Imobiliário

02 - GERTY IMÓVEIS TEL: (11) 4232-1675 Ref: AP00998**APARTAMENTO BAIRRO OSWALDO CRUZ – SÃO CAETANO DO SUL****VALOR R\$ 470.000,00****ÁREA 90 m²**

Descrição: APARTAMENTO PARA VENDA OSWALDO CRUZ, SÃO CAETANO DO SUL 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha planejada, 2 banheiros, 1 área de serviço, 1 quintal e 2 vagas 90,00 m² útil



Fonte: <https://www.gertyimobiliaria.com.br/comprar/sp/sao-caetano-do-sul/oswaldo-cruz/apartamento/34489879>



Perito Judicial Imobiliário

03 – SH IMOVEIS TEL: (11)4227-4440 Ref:33911**APARTAMENTO BAIRRO OSWALDO CRUZ – SÃO CAETANO DO SUL****VALOR R\$ 425.000,00****ÁREA 90 m²**

DESCRIÇÃO: Apartamento Oswaldo Cruz SCS com 3 dormitórios planejados, uma suíte, sacada, sala 2 ambientes com sacada, cozinha planejada com coifa e fogão, banheiro, área de serviço com armários e garagem.



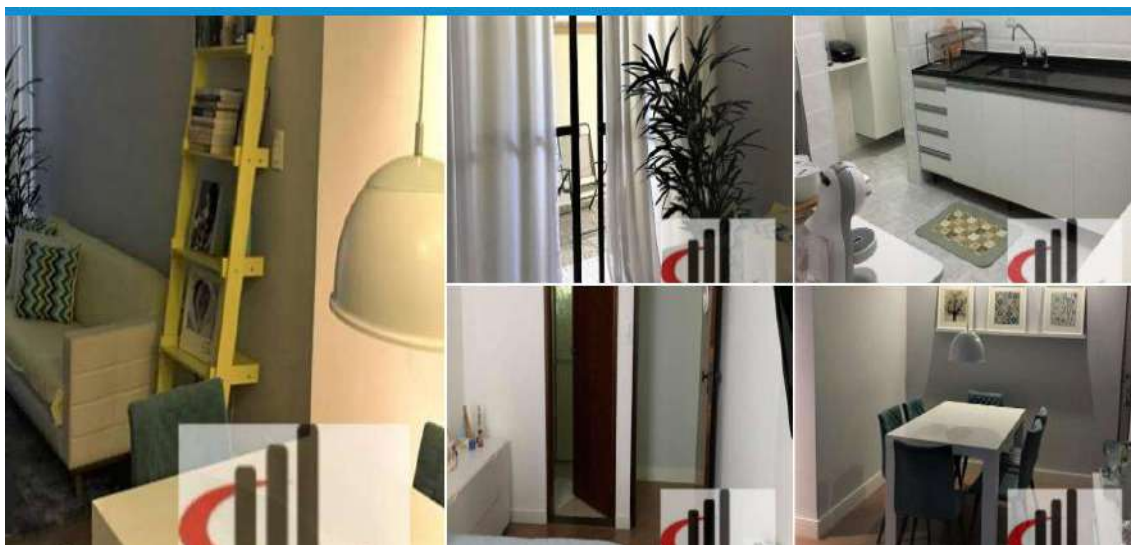
Fonte: http://www.shimoveis.com.br/imovel_view.asp?Referencia=33911&Pg=3



Perito Judicial Imobiliário

04 - MAIA IMÓVEIS TEL: (11)4223-8888 Ref:29660**APARTAMENTO BAIRRO OSWALDO CRUZ – SÃO CAETANO DO SUL****VALOR R\$ 435.000,00****ÁREA 86 m²**

Descrição: Apartamento Térreo 2 dormitórios 1 suíte, sala 2 ambientes, cozinha planejada, wc social, área de serviço, quintal e 2 vagas.- Prédio com elevador



Fonte: http://www.maiaimoveis.com/imovel_view-referencia-29660-apartamento-oswaldo-cruz-sao-caetano-do-sul-22621.html



Perito Judicial Imobiliário

05 - DAMASCO IMÓVEIS TEL: (11) 4228-7222 Ref.03475**APARTAMENTO BAIRRO OSWALDO CRUZ – SÃO CAETANO DO SUL****VALOR R\$ 420.000,00****ÁREA 87 m²**

Descrição: EXCELENTE APARTAMENTO TÉRREO ótima localização, com 2 dormitórios 1 suíte, cozinha 2 vagas



Fonte: <http://www.damascoimoveis.com.br/ficha/DAM/VENDA/S%C3%A3o+Caetano+do+Sul/Oswaldo+Cruz/APARTAMENTO/03475>
<http://www.damascoimoveis.com.br/ficha/DAM/VENDA/S%C3%A3o+Caetano+do+Sul/Oswaldo+Cruz/APARTAMENTO/03475>



15. 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	CASARAO IMÓVEIS	90 m²	425.000,00	4.722,00
02	GERTY IMÓVEIS	90 m²	470.000,00	5.222,00
03	SH IMOVEIS	90 m²	425.000,00	4.722,00
04	MAIA IMÓVEIS	86 m²	435.000,00	5.058,00
05	DAMASCO IMÓVEIS	87 m²	420.000,00	4.827,00

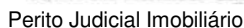
16. MÉDIA ARITMÉTICA:

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

$$\text{R\$ } 4.722,00 + \text{R\$ } 5.222,00 + \text{R\$ } 4.722,00 + \text{R\$ } 5.058,00 + \text{R\$ } 4.827,00 =$$

$$\text{R\$ } 24.551,00 / 5 = \text{R\$ } 4.910,00$$

Média aritmética: R\$ 4.910,00m²



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

Área total 91,80 m² x R\$ 4.910,00m² = R\$ 450.738,00

Valor do Imóvel avaliando = R\$ 450.738,00

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

Fonte	Preço m² R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 425.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 382.000,00
2	R\$ 470.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 423.000,00
3	R\$ 425.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 382.000,00
4	R\$ 435.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 391.000,00
5	R\$ 420.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 378.000,00

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



19. 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.



20. FATOR DEPRECIÇÃO:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	ESTADO DE CLASSIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO
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

Considerando que o imóvel avaliando possui 19 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido **Entre regular e reparos simples**. 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 8,09%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

R\$ 450.738,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil e Setecentos e Trinta e Oito Reais). **para**

R\$ 415.000,00 (Quatrocentos e Quinze Mil Reais).

VA R\$ 450.738,00 x 8.09% = VD R\$ 415.000,00

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



21. 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\$ 450.738,00
Valor de Depreciação	R\$ 415.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 406.000,00
Valor Total	R\$ 1.271.738,00

Valor Total R\$ 1.271.738,00 / 3 = R\$ 424.000,00

Valor Final R\$ 424.000,00 / 90,81 m² = R\$ 4.699,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 424.000,00



22. 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

amostra seja menos heterogênea.



Perito Judicial Imobiliário

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.

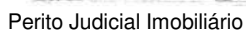
De acordo com a Norma NBR 14653-2/2011 o presente laudo se enquadra no grau de fundamentação II. Com grau de Precisão acima de 80%, de acordo com os fatores apresentados no corpo deste laudo, ou seja, a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação entre outros fatores.



23. 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 25 folhas, sendo assinada.



Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 424.000,00 **(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Reais).**

R\$ 424.000,00
(Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Reais)
VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2019

São Caetano do Sul, 13 de Novembro de 2019

Entwurf C.



Edson T. Chicarolli

Perito Judicial Imobiliário

Cnai:12.837 Creci:89.206