

LAUDO PERICIAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Processo: 1005791-64.2024.8.26.0624
Procedimento Comum Cível – Condomínio

(Avaliação Imobiliária e Locação)

Requerente: Simone Fernandes Teixeira
Requerido: Marino Lima Silva Filho

Douglas Tavares de Almeida
Avaliações Imobiliárias e Gestão de Negócios
CRECI 152.544 – CNAI 013.799 (2ª Região São Paulo)
e-mail: douglas.almeida@creci.org.br

Sumário:

Apresentação

Interessado _____	3
Imóveis Avaliados _____	3
Objetivo da Avaliação _____	3
Metodologia _____	4
Perspectiva de Mercado _____	4

Avaliações

Avaliação _____	5
Currículo do Avaliador _____	11

Encerramento

Cadastro Nacional de Avaliação Imobiliária (CNAI) _____	15
Considerações Finais _____	15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2025 às 14:50, sob o número WTT125700279568. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005791-64.2024.8.26.0624 e código VwqkgKP4.

Interessado:

Excelentíssimo (a) Juiz (a), de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí-SP

Imóvel (s) Avaliado (s):

Matriculas 76,110 (Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Tatuí-SP)

Objetivo da Avaliação:

A finalidade deste presente **Laudo Pericial** é a determinação dos valores de mercado do imóvel apresentado para fins de comercialização. Por se tratar de um trabalho científico usaremos o termo **“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – (PTAM)”**, afim de identificá-lo. O PTAM deve ter sempre a preocupação e a serenidade de acolher principalmente as informações no “tripé básico” (**1º** dados físicos legítimos do imóvel em avaliação, **2º** documentos legais do mesmo, e **3º** a diversificação dos dados amostrais de mercados reais e com fontes seguras), pois só assim o corretor de imóveis terá a segurança nas fontes para realizar um trabalho avaliatório cujo resultado seja confiável, e a convicção que o resultado apresentado corresponda ao que o mercado imobiliário disponibiliza para o imóvel na data da elaboração do PTAM. Os Laudos Periciais ou Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas (PTAM), são trabalhos de avaliações imobiliárias, que atendem e respondem exclusivamente as determinações da **Resolução 1066/07 COFECI**, que é aferida exclusivamente ao corretor de imóveis, acompanhando sempre das exigências estabelecidas no **artigo 473 do CPC (Código do Processo Civil)**, e o **artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor**, estando perfeitamente em conformidade com o disposto **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 Trabalhos Técnicos de Avaliações para Imóveis a e regulamentam a sua forma de elaboração.

Metodologia:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor pesquisando e 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 avaliado resulta da comparação “deste” com “outros” imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, partindo de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização.

Perspectiva de Mercado:

A projeção do mercado imobiliário atualmente está variando bastante conforme o contexto econômico e do cenário político do Brasil. Se confirmar a projeção de aumento na taxa Selic, o mercado imobiliário tende a ser impactado de forma negativa, especialmente no que diz respeito ao crédito imobiliário. Isso ocorre porque a Selic é referência para as taxas de financiamento, aumentando o custo dos empréstimos imobiliários. Consequentemente, com juros mais altos, o valor das parcelas de financiamento sobe, o que reduz a acessibilidade para compradores que dependem de financiamentos para adquirir imóveis. Além disso, as incorporadas também enfrentam desafios. Com a Selic mais alta, o custo de captação de recursos para novos projetos aumenta, o que pode desacelerar o ritmo de lançamentos imobiliários.

A pressão sobre o setor pode levar a uma desaceleração nas vendas, especialmente nos segmentos de renda mais baixos, onde o impacto dos juros mais altos é mais sentido.

1- Matrícula: 76.110 (Cartório de Imóveis e Anexos de Tatuí-SP)

2- Localização: Rua Joana Campos Carnielli, 165 – Residencial EcoPark Tatuí/SP - CEP 18280-478

3- Tipo: Casa Veraneio (Unifamiliar)

Área: 900,00 m² (20x45)

Construção: 500,00 m² (aproximado)

4- Vistoria: 24/03/2025 (09:30 às 10:15 horas) – as partes “não” apresentaram Assistentes Técnicos para acompanhamento da diligencia”. Diligencia acompanhada pelo Patrono da parte requerida.

5- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples

6- Infraestrutura:

- Rua Asfaltada
- Rede Elétrica
- Rede Agua e Esgoto (fossa séptica)
- Rede de Telefonia
- Coleta de Lixo

Proprietário: Marino Lima da Silva Filho e outros

Cadastro Municipal: 1144.0025

7- Descrição: Trata-se de uma casa assobradada, com topografia plana acima do meio fio da calçada, meio de quadra, com idade aproximada de 08 anos, com um design contemporâneo e acabamentos de alto padrão (revestimentos em porcelanato, iluminação embutida com projeto de luz personalizado, esquadrias de alumínio com vidro), a residência se destaca por seus amplos espaços integrados e sua infraestrutura completa, dividida entre: **Área Externa** (piscina espaçosa, área gourmet equipada com churrasqueira e forno de pizza, com dois banheiros estrategicamente posicionados para atender à área de lazer evitando a necessidade de acessar a casa); **Área Interna** - Pavimento térreo (sala de estar ampla e bem iluminada, com pé-direito duplo, sala de tv privativa, sala de jantar, cozinha com acabamento em porcelanato, despensa funcional para armazenamento de mantimentos e utensílios de cozinha, e lavanderia); Pavimento superior (hall de entrada, cinco suítes, sendo uma delas com

banheira de hidromassagem, sendo algumas com varandas privativas, garantindo privacidade e conforto aos moradores e convidados.

Observação:

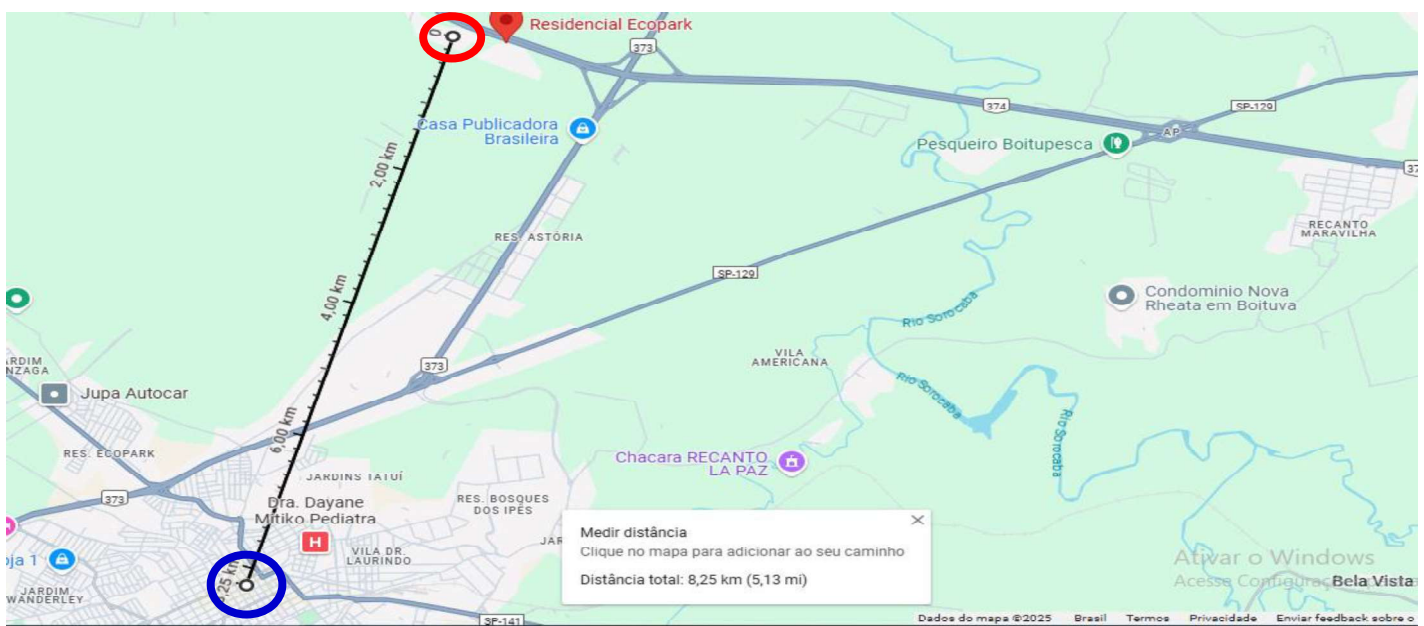
1. Foi solicitado o projeto arquitetônico do imóvel avaliado, ambas as partes não apresentaram a solicitação do perito judicial no processo. Em consulta junto a prefeitura local, foi constatado que a metragem da construção do imóvel não consta averbada em seu cadastro. Imóvel necessitando de reparos, encontrado vários pontos de umidades nas paredes.

Zoneamento:

A Lei de Zoneamento do Município de Tatuí-SP, estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e dispõe o parcelamento, disciplinando e ordenando quanto ao uso do solo. O local em questão integra a Zoneamento ZU2 (Zona Urbana 2), caracterizados pelo uso de solo (RL, RG, RT, RSI, CSI1, CSI2, CSI3, UE).

[https://www2.tatui.sp.gov.br/arquivos/files/Lei%205385%2019%20-%20Revisao%20e%20Atualizacao%20do%20Plano%20Diretor%20de%20Tatui%20-%20PLANO%20DIRETOR\(1\).pdf](https://www2.tatui.sp.gov.br/arquivos/files/Lei%205385%2019%20-%20Revisao%20e%20Atualizacao%20do%20Plano%20Diretor%20de%20Tatui%20-%20PLANO%20DIRETOR(1).pdf)

Relação do Imóvel Avaliado com o Centro de Tatuí-SP



■ Imóvel Avaliado

■ Centro da Cidade

Raio: 8.250 metros

<https://maps.app.goo.gl/EVAmYmQo26m52axT8>

8- Pesquisa de Mercado e Homogeneização: Obtém-se uma pesquisa de mercado de imóveis semelhantes e disponíveis a venda, permitindo assim a obtenção de amostras com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes. A existência de preços ofertados, normalmente são superiores ao valor real do imóvel, torna necessária a aplicação de um redutor (Fator de Homogeneização) para adequá-los ao valor de mercado. Para os imóveis constantes como elementos de amostras, por se tratarem de ofertas à venda e **não vendidos**, consideramos um deságio de **10%** (dez por cento), aplicamos:

#	Tipo	Situação	Bairro	m2	Valor	Média m2	10%	Valor
1	Terreno	Venda	Ecopark	900,00	R\$ 220.000,00	R\$ 244,44	R\$ 24,44	R\$ 220,00
2	Terreno	Venda	Ecopark	920,00	R\$ 220.000,00	R\$ 239,13	R\$ 23,91	R\$ 215,22
3	Terreno	Venda	Ecopark	900,00	R\$ 200.000,00	R\$ 222,22	R\$ 22,22	R\$ 200,00
Valor Médio/m2								R\$ 211,74

Fontes:

1. Oferta á Venda – Particular - Trata-se de um terreno, com topografia plana, meio de quadra, sem benfeitorias, situado no mesmo bairro do imóvel avaliado, com 900,00 m2 de área, por R\$ 220.000,00.

Contato: Sra. Eliana (15) 99714-8820



2. Oferta á Venda – Particular - Trata-se de um terreno, com topografia plana, meio de quadra, sem benfeitorias, situado no mesmo bairro do imóvel avaliado, com 920,00 m2 de área, por R\$ 220.000,00.

Contato: Sr. Vicente (15) 99713-7037



3. Oferta á Venda – Particular - Trata-se de um terreno, com topografia plana, meio de quadra, sem benfeitorias, situado no mesmo bairro do imóvel avaliado, com 900,00 m2 de área, por R\$ 200.000,00.

Contato: Sr. Murilo (11) 9866-0566



9- Valor de Construção – CUB: CUB (Custo Unitário Básico) da construção é um índice emitido pelo SIDUSCON-SP (Sindicato da Construção Civil). Este indicador monetário mostra o custo médio básico da construção e mão-de-obra, e o seu objetivo é disciplinar o mercado. Servindo como parâmetro na determinação dos custos do setor. Trabalha como se fosse a cesta básica da construção civil, classificando em diferentes tipos de construção, e dividido em diversos projetos-padrões e disciplinado pela ABNT.

Analisando o valor da construção, obtemos:

Matricula	Descrição	Classificação	\$ - CUB (Fev/25)	M2	Vida Útil	Idade Real	Estado Conservação
76.110	Casa	R1-A	R\$ 2.970,05	500,00	65	8	E

<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-fevereiro-2025-sem-desoneracao/>

Classificação Tabela – Ross-Heidecke

Residências Unifamiliares – Padrão Alto (R1-A):

65 anos

08 anos

100

X

65 x X = 65X

08 x 100 = 800

X = 800 / 65

X = 12,31 % (% de Vida)

Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples (E)
Estado de Depreciação: **23,60 %**
CUB: R\$ 2.970,05 – 23,60 % (depreciação) = R\$ 2.269,12 m2

Descrição	\$ CUB	M2	Valor
Casa	R\$ 2.269,12	500,00	R\$ 1.134.560,00