



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:

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
10. Documentação.....	7
11. Descrição do terreno.....	7
12 Descrição do Imóvel.....	7
13. Relatório Fotográfico.....	8/10
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



Perito Judicial Imobiliário

01.EXEQUENTE:

Josephina Martins Rstom

02.EXECUTADO:

Indigo Plast Indústria e Comércio de Embalagens Eirelli-Epp e outro.

03.FINALIDADE DO LAUDO:

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel avaliado, situado à Rua Beta, Nº 105 - SP, matriculado sob o Nº 29.567

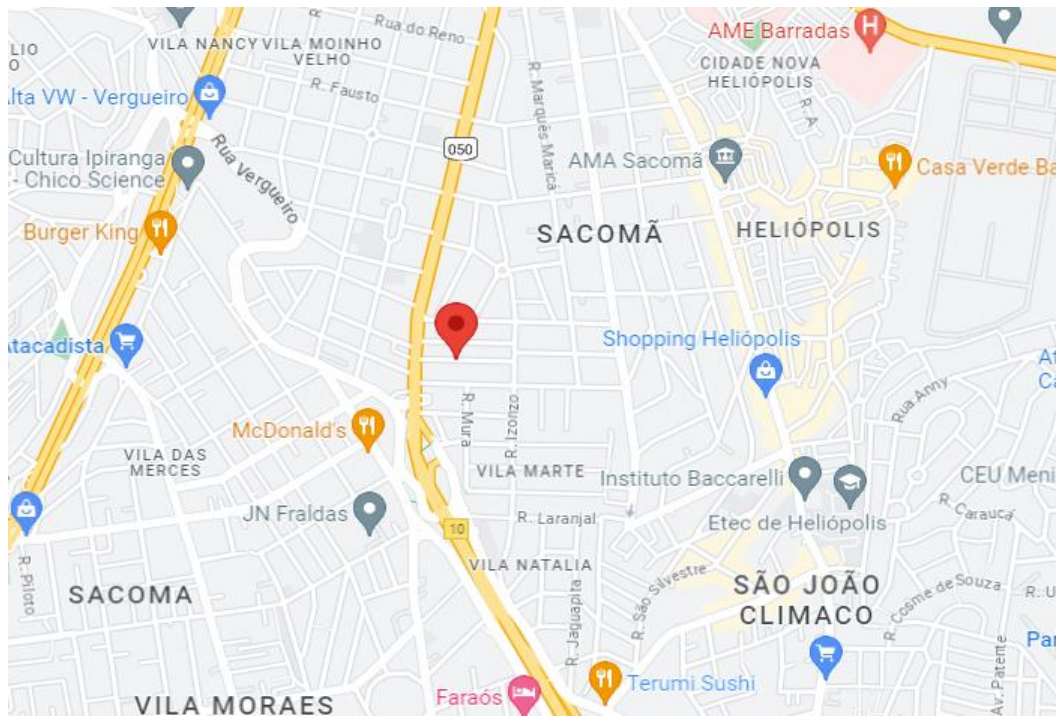
04. VISTORIA:

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 23/05/2023, as 14:00 horas, não foi autorizado a entrada na parte interna do imóvel, a informação de que imóvel se encontra em locação. Realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Beta, nº105 Bairro do Sacomã - São Paulo – SP

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perito Judicial Imobiliário

07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

Trata-se de uma região composta por residencial e 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:

Situado no Bairro Sacomã, travessa da Via Anchieta, apresenta um excelente comercio supermercado Joanin, Lojas, Padaria, Posto de Combustível, Lotérica, Farmácias, lojas. Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital

09. ACESSIBILIDADE:

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Via Anchieta e da Estrada das Lagrimas, e fácil acesso com a ligação a Cidade de São Paulo e do Abc.

10. 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: **sim** - Cemitério: **não**



Perito Judicial Imobiliário

11. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 29.567 no 6° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo -SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula	ficha		
29.567	01	São Paulo, 20 de Fevereiro de 1979	

Um prédio e seu respectivo terreno, sitos à rua Beta nº 105, no Moinho Velho, 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo o terreno 8,00m. de frente para a referida rua Beta, localizado a 39,00m. da Via Anchieta, por 20,00m. de ambos os lados, da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente encerrando uma área de 160,00m² confinando pelo lado direito com o prédio nº 97, de propriedade de Manoel Babariego, pelo lado esquerdo, com o prédio nº 11, de Sinfuroso Garcia e nos fundos com o prédio nº 108, da rua Alfa.-

Proprietários: AVRÔNIO MARGANTONIO NETTO, e sua mulher EMÍLIA MARTINS MARGANTONIO, brasileiros, proprietários, domiciliados à rua Du Drencaj nº 134, nesta Capital, cio. com nº 108.356.958-91, RG. 1.501.097 e - - - 3,626.641, respectivamente, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77.-

Registro Anterior: Tr. 62.596 deste em 05/03/64.-

Contribuinte: 049.043.0013.-

12. DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O respectivo terreno medindo 8,00m² (oito metros) de frente por 20,00m² (vinte metros) de fundos, totalizando uma área de 160,00m² (cento e sessenta metros).

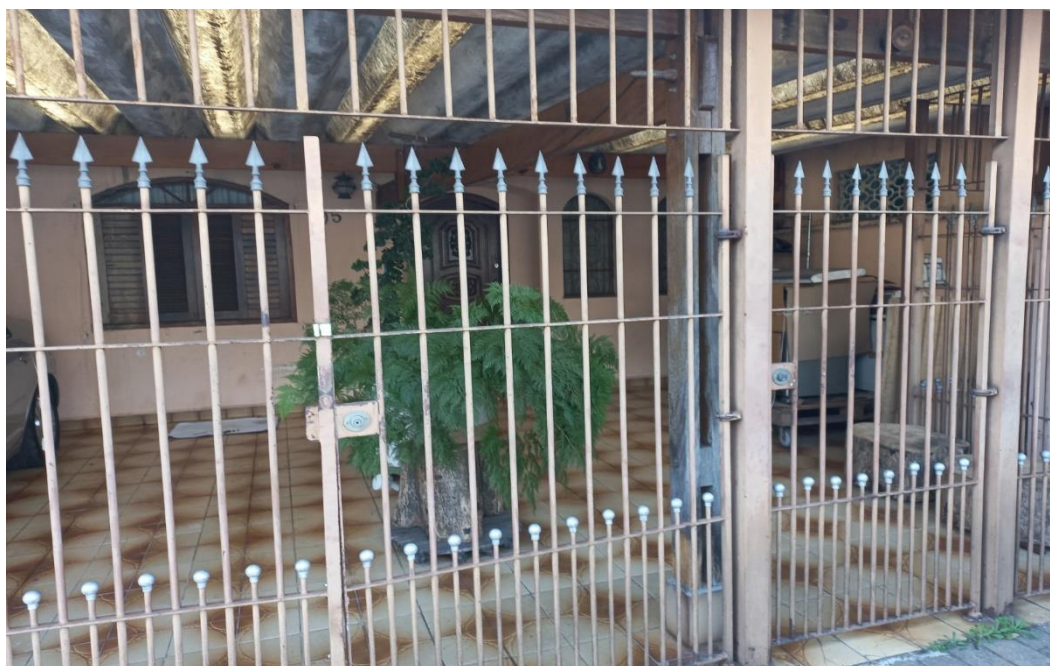
13. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma casa térrea, composto por 3 dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, lavanderia, quintal, vagas de garagem, no fundo uma casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, quintal.



Perito Judicial Imobiliário

14. RELATORIO DE IMAGENS:





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

01 – J NEGRÃO IMÓVEIS TEL: (11)2062-1000 R.7300
CASA BAIRRO SACOMÃ – SÃO PAULO -SP
ÁREA 250m² - VALOR R\$ 580.000,00
Descrição: Casa Térrea com: 3 Dormitórios, sala 2 ambientes, 2 banheiros, amplo quintal com área de serviço, 2 vagas de garagem. Próximo ao supermercado Joanin. Fácil acesso a Via Anchieta, Tancredo e Av. dos Estados e ao Metrô Sacomã
Fonte: https://jnegraoimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/sacoma/casa/67707101



Perito Judicial Imobiliário

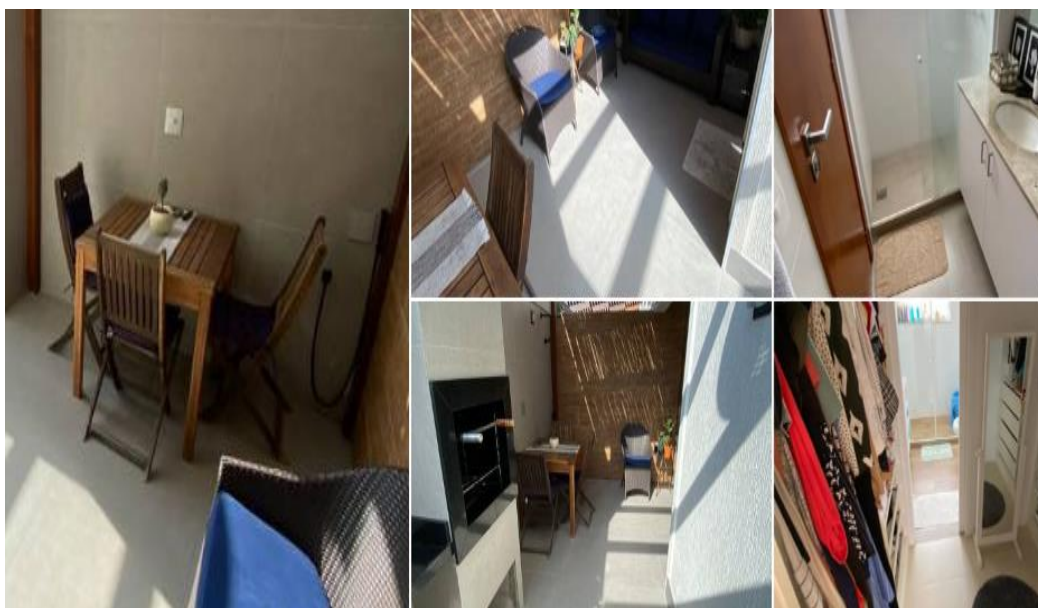
02 - LEONARDO IMÓVEIS TEL: (11) 94893-5100 Ref:leo27

CASA BAIRRO SACOMÃ – SÃO PAULO - SP

ÁREA 128m² - VALOR R\$ 450.000,00

Descrição: Casa para venda tem 128 metros quadrados com 3 quartos em Sacomã – Rua Frei Sampaio - São Paulo - SP

A casa no bairro Sacomã tem 128 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros.



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-128m2-venda-RS450000-id-2632504531/>



Perito Judicial Imobiliário

03 - CARBONE IMÓVEIS TEL: (11) 2606-4000 Ref:17630

CASA BAIRRO SACOMÃ – SÃO PAULO -SP

ÁREA 200m² - VALOR R\$ 600.000,00

Descrição: CASA COM 2 AMPLOS DORMITÓRIOS, SALA COM SANCA, COZINHA GRANDE, WC, ÁREA DE SERVIÇO COM WC, CORREDOR LATERAL, JARDIM E 2 VAGAS. -COM GRANDE ÁREA COBERTA COM CHURRASQUEIRA, PIA E WC INSTALADOS....TERRENO 6,50 X 28,75



Fonte: <https://carboneimoveis.com.br/imovel/17630/casa-2-quartos-sacoma-sao-paulo/>



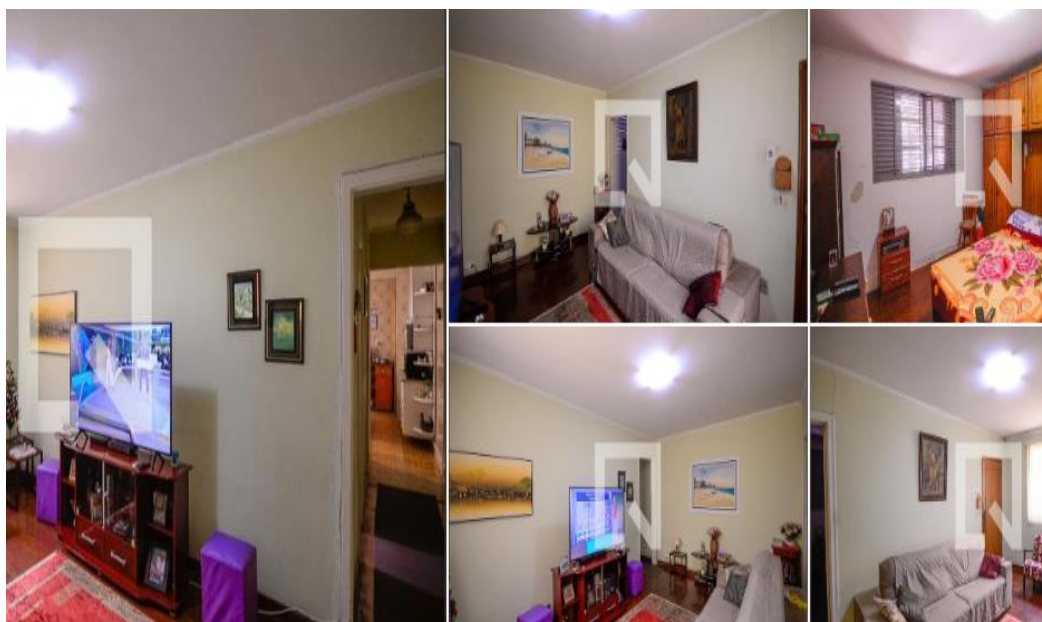
Perito Judicial Imobiliário

04 - QUINTO ANDAR IMÓVEIS TEL: (11)3230-4186 Ref:167

CASA BAIRRO SACOMÃ – SÃO PAULO -SP

ÁREA 167m² - VALOR R\$ 450.000,00

Descrição: Sobre o imóvel: A casa principal mede 113m2 com 1 sala ampla, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha com copa e um quintal de fundos com banheiro. No mesmo terreno contém 2 casas menores medindo 34m2 e 47m2. Ambas com 1 quarto, 1 cozinha, 1 banheiro e 1 pequeno quintal privativo com área de serviço.



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-sacoma-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-167m2-venda-RS450000-id-2603346002/>



Perito Judicial Imobiliário

05 - SAFIRA IMÓVEIS TEL: (11)3384-1122 Ref:12194

CASA BAIRRO SACOMÃ – SÃO PAULO -SP

ÁREA 224m² - VALOR R\$ 520.000,00

Descrição: Casa à venda, 3 quartos, 1 vaga, Sacomã - São Paulo/SP

Ao lado da Vai Anchieta, próximo de grande comércio e bancos. Local com 2 casas, sendo a casa da frente com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e uma vaga de garage. Terreno 8 x 28 sendo



Fonte: <https://www.safiraimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-1-vaga-sacoma-sao-paulo-sp/12194>



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.

Nº	IMOBILIÁRIAS	ARÉA TERRNO	VALOR R\$	R\$ M²
01	JR NEGÃO IMÓVEIS	250m²	580.000,00	2.320,00
02	LEONARDO IMÓVEIS	128m²	450.000,00	3.515,00
03	CARBONE IMÓVEIS	200m²	600.000,00	3.000,00
04	QUINTO ANDAR IMÓVEIS	167m²	450.000,00	2.695,00
05	SAFIRA IMÓVEIS	224m²	520.000,00	2.321,00

17. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética das amostras. Foram analisados os imóveis com seguintes valores dos imóveis aplicado na região.

$$\text{R\$ } 580.000,00 + \text{R\$ } 450.000,00 + \text{R\$ } 600.000,00 + \text{R\$ } 450.000,00 + \text{R\$ } 520.000,00 = \text{R\$ } 2.600.000,00 / 5 = \text{R\$ } 520.000,00$$

Média aritmética: R\$ 520.000,00



Perito Judicial Imobiliário

18. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

Evolução dos cálculos e soma das amostras analisadas dividido por 5 e igual o valor do imóvel avaliando.

Valor do Imóvel avaliando = R\$ 520.000,00

19. HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES:

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

Fonte	Preço m² R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 580.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 522.000,00
2	R\$ 450.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 405.000,00
3	R\$ 600.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 600.000,00
4	R\$ 450.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 450.000,00
5	R\$ 520.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 520.000,00

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 DEPRECIAÇÃO:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	ESTADO DE CLASSIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO
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
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,60	46,70	62,30	80,03
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30



Perito Judicial Imobiliário

38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10

Considerando que o imóvel avaliando possui 44 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como, **Entre Regular e Reparos Simples**. 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\$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais). para

R\$ 507.000,00 (Quinhentos e Sete Mil Reais).

$$VA \text{ R\$ } 520.000,00 \times 2.52\% = VD \text{ R\$ } 507.000,00$$

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



Perito Judicial Imobiliário

22. CALCULO DA MÉDIA SENEADA:

O cálculo 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\$ 520.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 507.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 468.000,00
Valor Total	R\$ 1.495.000,00

Valor Total R\$ 1.495.000,00 / 3 = R\$ 498.000,00

Valor Final R\$ 498.000,00 / m² = R\$ 3.112,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 498.000,00



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



Perito Judicial Imobiliário

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, 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 III	GRAU II	GRAU 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 normatizadas.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 25 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\$ 498.000,00.**
(Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais).

R\$ 498.000,00

(Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais).

VALOR BASE PARA O MÊS DE JUNHO DE 2023

São Caetano do Sul, 05 de Junho de 2023

Edson T. Chicarolli

Perito Judicial Imobiliário

Cnai:12.837 Creci:89.206