

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Imóvel Avaliando: Imóvel Terreno e casa térreo situado na Rua João José Duarte n.º 628 – Jardim São Marcos – Sorocaba-SP, CEP: 18056-580.

Finalidade do Parecer:

determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Interessado: CHRISTIAN ARTHUR HANSSEN e OUTROS

CARLOS EDUARDO RUIZ MARTINS

Perito Judicial Avaliador e Corretor de Imóveis inscrito nos quadros do CRECISP sob número 229925 – 2ª Região (Brasil)
Rua Flor de Carvalho, 137- casa 02 – Jardim do Éden – Sorocaba-SP, CEP:18103-125

Sorocaba /SP, 13 de novembro de 2024.

Ao Douto Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP

Meritíssimo Juiz de Direito Dr. José Elias Themer

Processo n.º 0007237-88.2024.8.26.0602

Carlos Eduardo Ruiz Martins, Perito Judicial, Jurista e Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 229925 na qualidade de Perito Judicial Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

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) nºs 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.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **CHRISTIAN ARTHUR HANSSEN e OUTROS**

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 22/10/2024, com início dos trabalhos às 15h30. presentes eu perito avaliador a serviço da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP- TJSP, por determinação do Excelentíssimo Juiz de Direito, Dr. José Elias Themer.

Presentes na abertura do trabalho pericial eu perito avaliador judicial que assina o presente laudo pericial digitalmente e representante legal e assistente técnico da parte requerente o Senhor **Dr. André Ohara Otsubo**, engenheiro, Crea n.º 5060908666 e inscrito no CPF/MF n.º 181.499.268-52 e cientes da determinação deste r. Juízo para a realização da perícia, presentes moradores no imóvel avaliando a Senhora **KARINA ALESSANDRA ASBAHR** e seu esposo Senhor **EDUARDO REVOLLO ACIOLLY**, ambos já qualificados na presente demanda na qualidade de requeridos.

No momento da abertura dos trabalhos imóvel periciando estava presente as partes que integram o polo passivo da demanda em trâmite, ou seja, a Senhora **KARINA ALESSANDRA ASBAHR** e seu esposo Senhor **EDUARDO REVOLLO ACIOLLY**

Trata-se de uma casa, com área construída de 191,100 m2, e Área Total de 250 m² de padrão construtivo médio, podendo se dizer de classe média alta em estado de conservação que podemos caracterizar como ruim.

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 2 pavimentos, estacionamento com vagas de estacionamento. A casa possui 1 sala de estar, 1 banheiro com suíte, 1 cozinha, 1 sala de jantar, 1 área de serviço, quarto e piscina.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, comercio local.

Atualmente o imóvel avaliando encontra-se ocupado pela executada e executado, ambos casados, alegam que moram no imóvel avaliando a 15 (anos).

Vale informar Excelência que a edificação se encontra em mal estado de conservação, assim como hidráulica e rede elétrica.

A vistoria do imóvel avaliou que se apresenta em condições ruim de uso, bem como paredes em estado regular de conservação, partes hidráulicas e elétricas em estado ruim.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

Sorocaba-SP, 13 de novembro de 2024.

CARLOS EDUARDO RUIZ MARTINS

Perito Judicial, Jurista e Corretor de Imóveis

Creci nº 229925 - 2ª Região (Brasil)

Perito Judicial TJSP- 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP

ANEXO 1

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA- ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 17.522 - FOLHA 01-LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL - UM TERRENO designado por Lote n.º,19, da Quadra "V" do loteamento denominado "Jardim São Marcos", desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações:- Mede 10,00 metros de frente para à Rua João José Duarte, 25,00 metros no lado direito, com lote n.º 20; 25,00 metros do lado esquerdo, com Lote n.º 18; e 10,00 metros nos fundos com o Lote n.º 02; encerrando a área de 250,00 metros quadrados. Dito Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal Local, sob o n.º 0.00.01.03.9533.0087.0000.05.

Dados da Certidão da Secretária da Fazenda Municipal de Sorocaba-SP

Matrícula: 17.522 Cartório 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos

DATA DA ANOTAÇÃO: 08/11/1994

Logradouro: Rua João José Duarte

Número: 628

Quadra: V

Lote: 19

Loteamento: Jardim Marcos II – São

Testada Principal: 10,000000 m

Área Territorial: 250,000000 m²

Área Construída Atual: 191,100000 m²

Endereço: Rua João Duarte, 628

CEP: 18.056-580

Vale destacar Excelência. a título de informação e esclarecimento a este r. Juízo que no tocante a metragem total de 250 m² no Registro do Cartório onde está a presente Matrícula a anotação do imóvel informa apenas da área do terreno, porém no registro da Prefeitura conforme dados da Fazenda Municipal desta Comarca informa a metragem da dita área construída que é de 191, 100 m²

Valor do imóvel avaliando: R\$ 466.233,84

Imóvel avaliando

Endereço: do imóvel Casa - avaliando – Rua João José Duarte, n.º 628 – Jardim São Marcos – Sorocaba-SP – CEP: 18056-580. Área Total 250 m² e Área Construída 191,100 m²

Área: 191m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o **Critério Excludente de Chauvenet** e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Área Privativa

F2: Padrão Construtivo

F3: Setor Urbano

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Amostra 01

Área:	236m ²
Valor:	R\$460.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.949,15
Fator de homogeneização Área Privativa:	0,90

Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,80

Fator de homogeneização Setor Urbano: 1,20

Imóvel 2:

Amostra 02

Área: 150m²

Valor: R\$450.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.000,00

Fator de homogeneização Área Privativa: 0,90

Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,80

Fator de homogeneização Setor Urbano: 1,20

Imóvel 3:

Amostra 03

Área: 172m²

Valor: R\$445.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.587,21

Fator de homogeneização Área Privativa: 0,90

Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,90

Fator de homogeneização Setor Urbano: 1,20

Imóvel 4:

Amostra 04

Área: 187m²

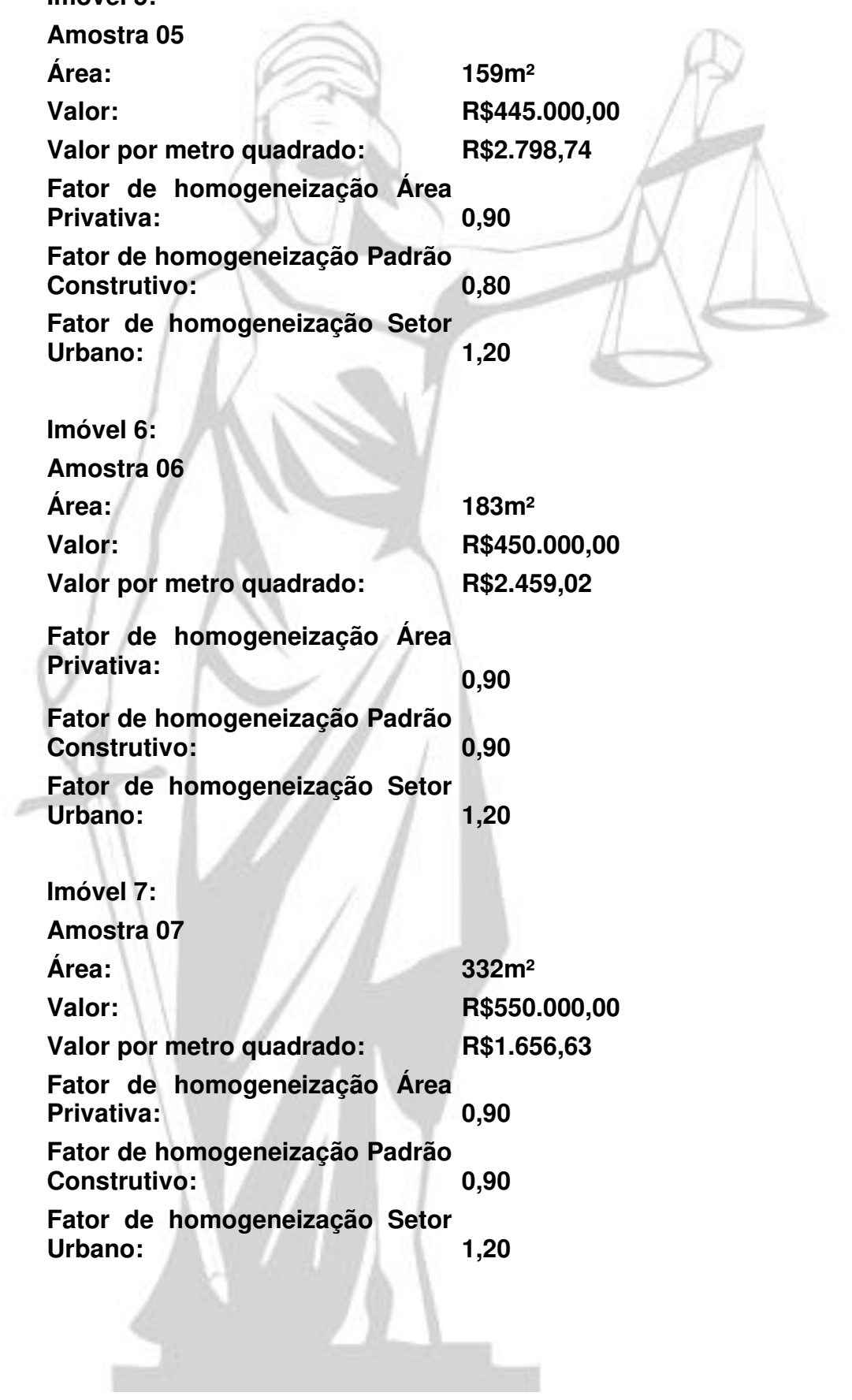
Valor: R\$580.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.101,60

Fator de homogeneização Área Privativa: 0,90

Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,90

Fator de homogeneização Setor Urbano: 1,20

Imóvel 5:**Amostra 05**

Área:	159m²
Valor:	R\$445.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.798,74
Fator de homogeneização Área Privativa:	0,90
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,80
Fator de homogeneização Setor Urbano:	1,20

Imóvel 6:**Amostra 06**

Área:	183m²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.459,02
Fator de homogeneização Área Privativa:	0,90
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,90
Fator de homogeneização Setor Urbano:	1,20

Imóvel 7:**Amostra 07**

Área:	332m²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.656,63
Fator de homogeneização Área Privativa:	0,90
Fator de homogeneização Padrão Construtivo:	0,90
Fator de homogeneização Setor Urbano:	1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1.949,15	0,90	0,80	1,20	1.684,07
2	3.000,00	0,90	0,80	1,20	2.592,00
3	2.587,21	0,90	0,90	1,20	2.514,77
4	3.101,60	0,90	0,90	1,20	3.014,76
5	2.798,74	0,90	0,80	1,20	2.418,11
6	2.459,02	0,90	0,90	1,20	2.390,16
7	1.656,63	0,90	0,90	1,20	1.610,24

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 2.317,73$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 502,87$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela **Tabela de Chauvenet**: **VC = 1,80**

Amostra 1:	d =	1.684,07 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	1,26 < 1.8		
Amostra 2:	d =	2.592,00 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	0,55 < 1.8		
Amostra 3:	d =	2.514,77 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	0,39 < 1.8		
Amostra 4:	d =	3.014,76 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	1,39 < 1.8		
Amostra 5:	d =	2.418,11 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	0,20 < 1.8		
Amostra 6:	d =	2.390,16 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	0,14 < 1.8		
Amostra 7:	d =	1.610,24 - 2.317,73	/ (amostra pertinente)
502,87 =	1,41 < 1.8		

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.317,73 - 1.44 * 502,87/\sqrt{(7 - 1)} = 2.022,10$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.317,73 + 1.44 * 502,87/\sqrt{(7 - 1)} = 2.613,36$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.085,96 a R\$2.549,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 2.514,77 (amostra 3); 2.418,11 (amostra 5); 2.390,16 (amostra 6).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.441,01

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$2.441,01 * 191,00 = R\$466.233,84

Valor do imóvel avaliando:

R\$466.233,84

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e propriedades intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem determinação do valor levando em consideração as diversas tendências de flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 466.233,84 (quatrocentos e sessenta e seis mil e duzentos e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos)** admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de **R\$ 442.922,15 (quatrocentos e quarenta e dois mil e novecentos e vinte e dois reais e quinze centavos)** e o máximo de **R\$ 489.545,53 (quatrocentos e oitenta e nove mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e três centavos)**.

1.2 - Proprietária:

- Nome: **CHRISTIAN ARTHUR HANSSEN e OUTROS**
- Endereço: Rua João José Duarte, n.º 628 – Jardim São Marcos – Sorocaba-SP – CEP: 18056-580.

1.2 - Situação e localização:

Prédio comportando ruim conservação externa e localização Boa.

- Tipo: Casa Térreo
- Idade: 30 anos

1.4 - Áreas:

- Área Privativa: 191,100 m²
- Área Real Total: 250 m²

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- 1 sala de estar
- 1 banheiro
- 1 lavabo
- 1 cozinha
- 1 área de serviço
- 1 quarto
- 1 Suíte
- 1 vaga de garagem
- 1 Piscina

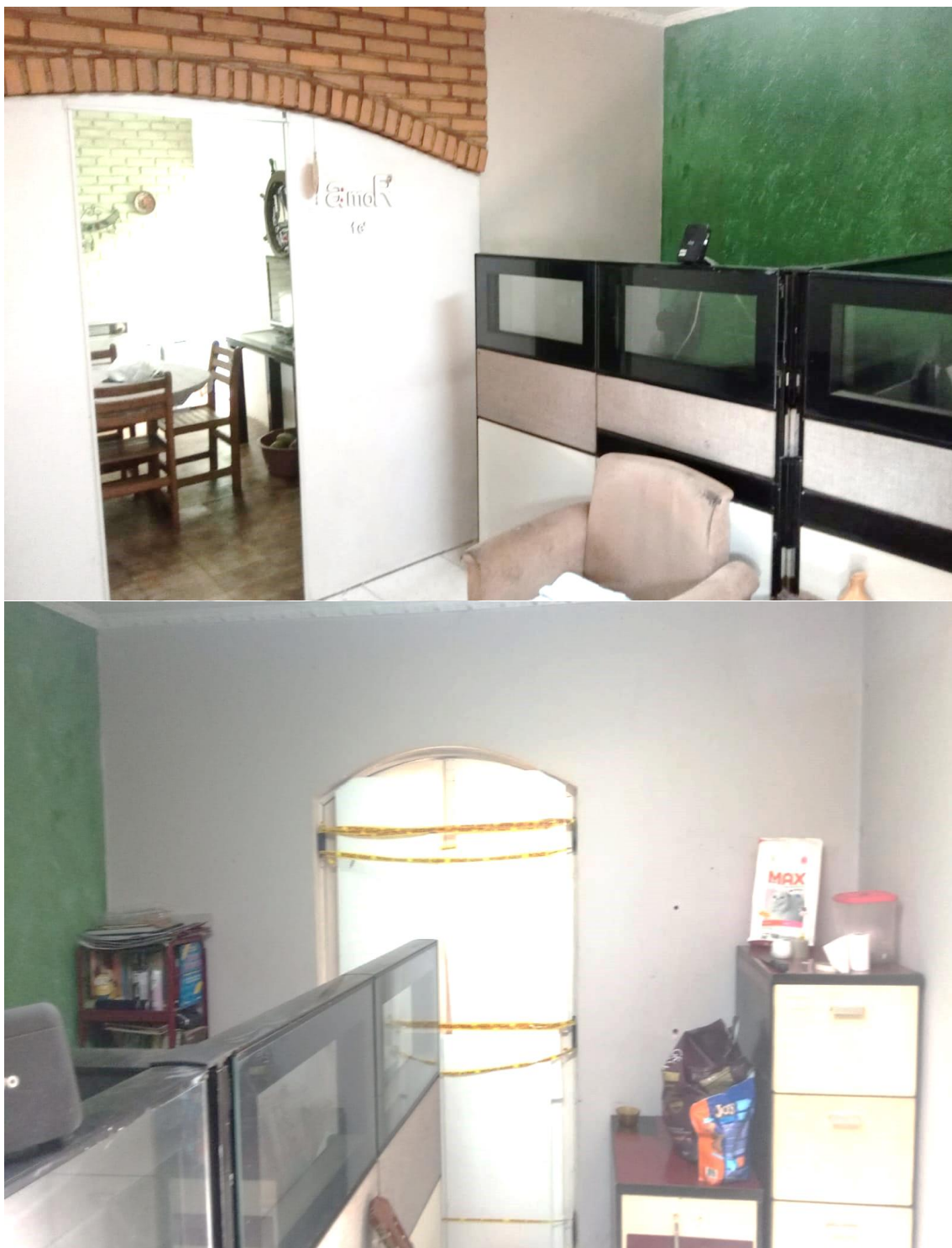
5 - Fotografias do imóvel avaliando:



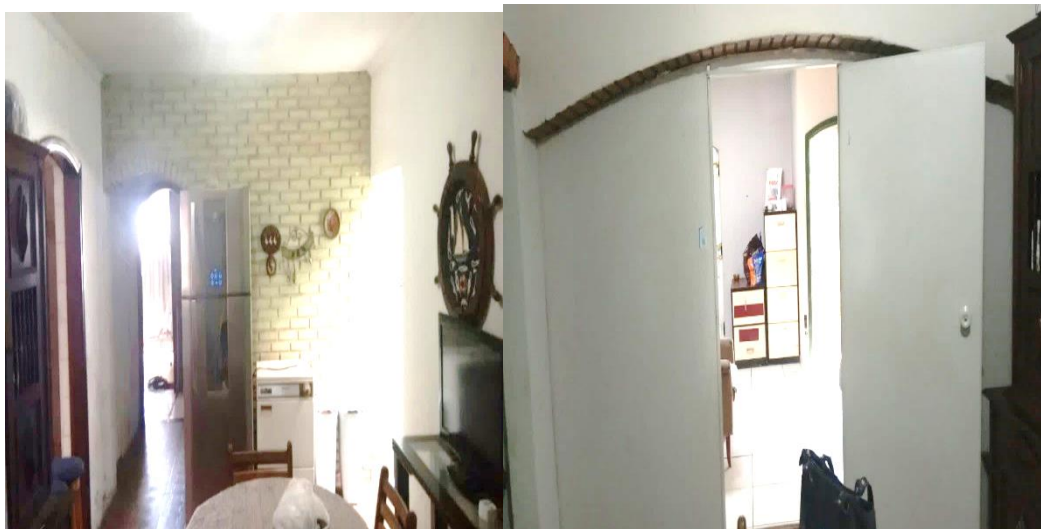
Foto Externa da Entrada do Imóvel



Visão do Estacionamento



SALA DE ESTAR



Sala de Jantar

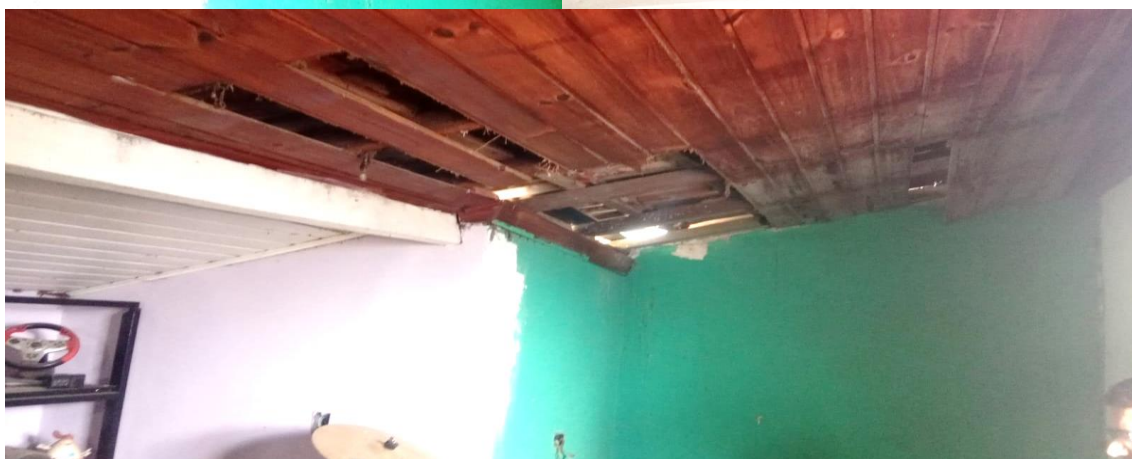


Escada improvisada para Acessar o Sótão

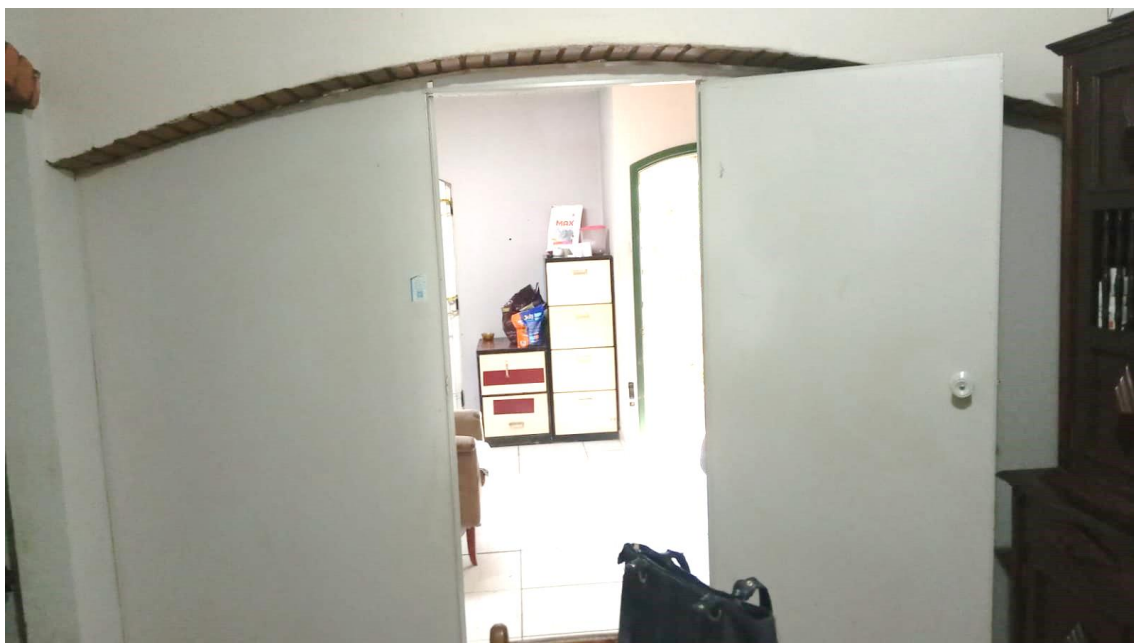
Obs.: Anteriormente neste espaço existia uma escada tipo “Caracol” que segundo os atuais moradores foi removida, pois a casa ficou um período abandonada, se tornando ponto de drogas e dependentes químicos sendo a escada removida pelos maus feitores.



Visão do Sotão



Visão do Teto do Sotão Avariado



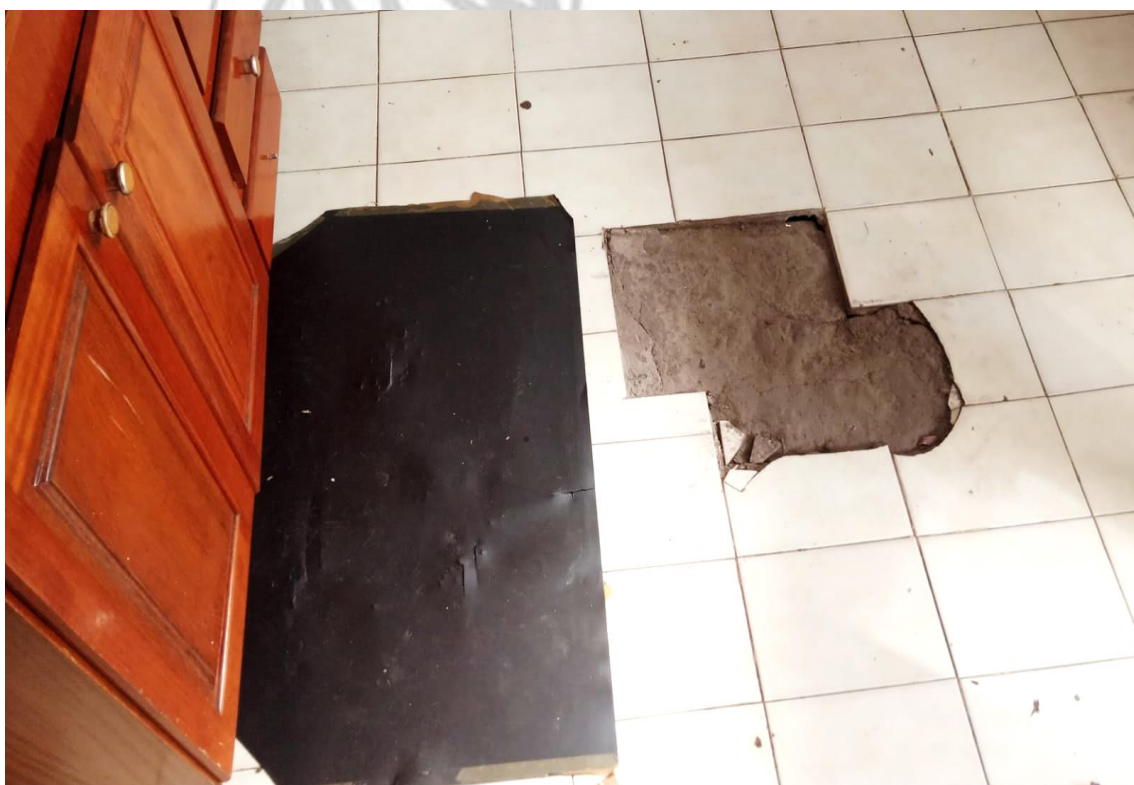
Visão da Porta de Entrada vista da Sala de Jantar



Área de Serviço - Lavanderia



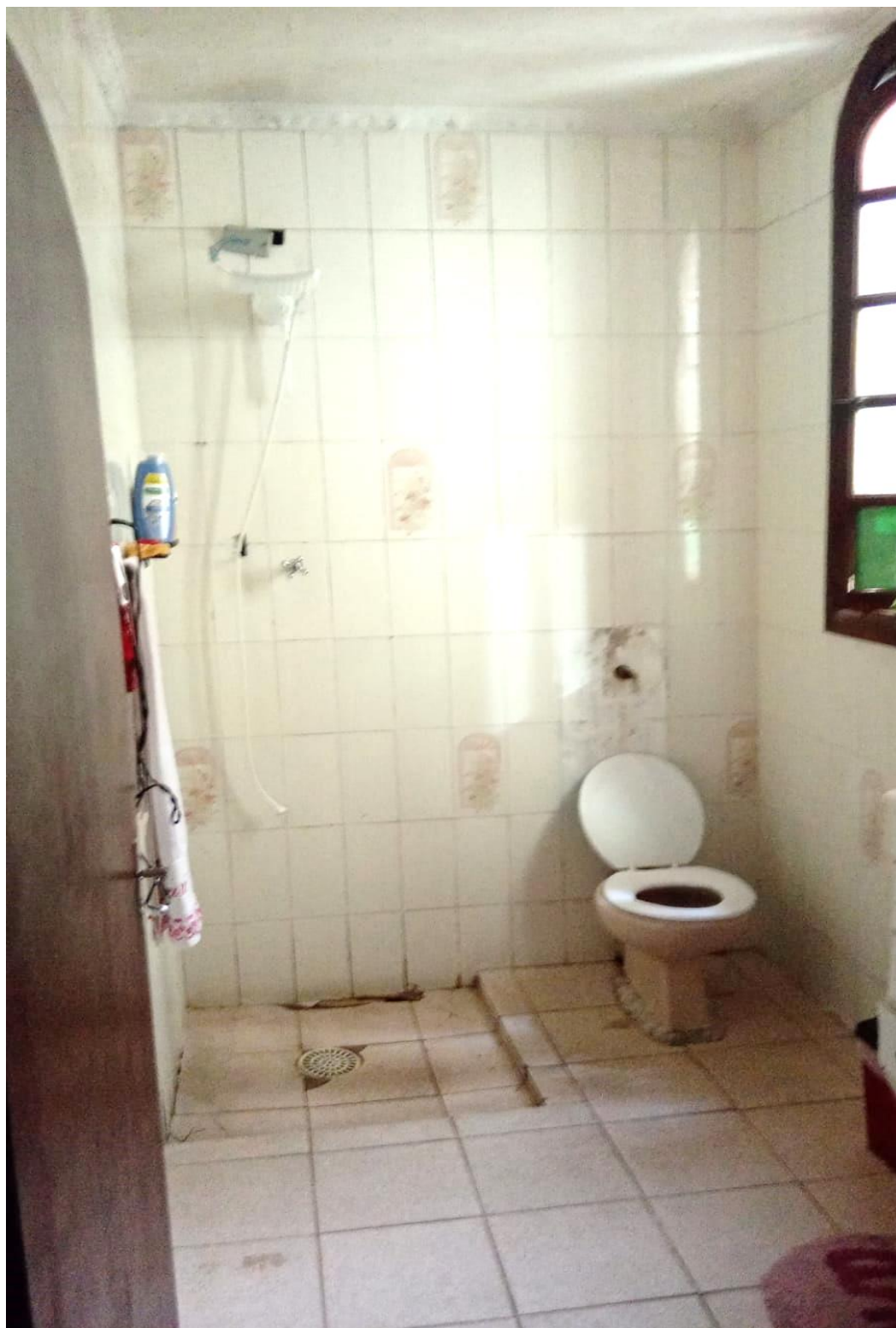
Visão da Cozinha



Piso da Cozinha com Avaria e Problemas Hidráulicos



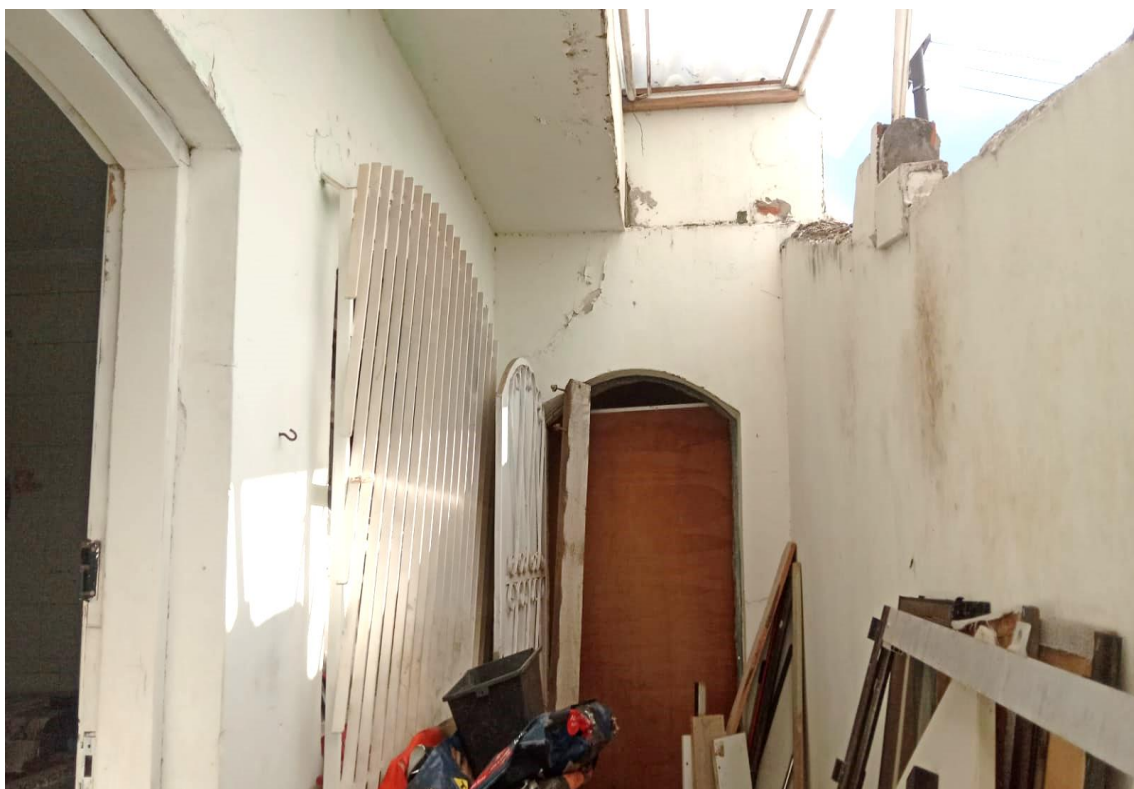
Quarto



Banheiro



Visão da Suíte



Corredor da Suíte para a Piscina



FOTO 01 PISCINA



FOTO 02 PISCINA



Foto Piscina 03



Visão dos fundos do imóvel tipo varanda

ANEXO 2**Fichas Descritivas das Amostras****Amostras:****Amostra 01**

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-236-m-por-r\\$-2958710420.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-236-m-por-r$-2958710420.html)



Venda R\$ 460.000,00

Casa · 236m² · 3 quartos · 2 vagas

- 250 m² total
- 236 m² útil
- 1 banheiro
- 2 vagas
- 3 quarto
- 1 suíte

Rua Trajano Athayde, n.º 185, Jardim São Marcos – Sorocaba-SP – CEP: 18056-560

Fonte: Triunfai Imóveis telefone: (15) 3019-7206 e (15) 99155-5078

**CRECI: 29139-j
(15) 3019-7206**

Amostra 02

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-sao-marcos-2942685696.html>



Venda R\$ 450.000, 00

- 250 m² área total
- 150 m² área útil
- 2 banheiros
- 6 vagas
- 2 quarto
- 1 suíte

Endereço: Rua Trajano Athayde, 27, Jardim São Marcos, Sorocaba-SP

Fonte: AE PATRIMÔNIO – CRECI n.º 20.189-J

Telefone: (15) 3035 – 7400

Amostra 03

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-guaruja-sorocaba-sp-172m2-id-2748567341/>

**Visão da Sala de Jantar**

Venda

R\$ 445.000,00

172 m²

3 quartos

1 banheiro

3 vagas

1 suíte

1 quintal

Endereço: Rua Virginia Bompani Salvestrini - 122 - Jardim Guarujá, Sorocaba – SP

Amostra 04

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-sao-marcos-2956834816.html>



Visão Panorâmica da Sala de Jantar

Venda R\$ 580.000,00

Casa · 187m² · 3 quartos · 2 vagas

IPTU R\$ 681,00

Área 283 m² total

Área 187 m² útil

1 banheiro

2 vagas

3 quarto

1 suíte

Rua Francisco Guedes P. de Alencar, 47 - Jardim São Marcos, Sorocaba-SP

Fonte: AE PATRIMÔNIO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS

Creci n.º 20.189-J – Telefone: (15) 3035 – 7400

Amostra 05

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-parque-ouro-fino-264m2-RS415000/id-25905288/>



Venda

R\$ 415.000,00

IPTU: R\$ 80,00 por mês

- Área 159 m²
- 3 Quartos
- 1 Banheiros
- 1 Garagem

Rua Theodoro Gogolla, 19 - Parque Ouro Fino, Sorocaba - SP

Fonte: SHEILA MARCHI – CRECI:218107

Telefone: (15) 99129-4396

Amostra 06



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sorocaba-parque-ouro-fino-183m2-RS450000/id-26170200/>

VENDA

R\$ 450.000,00

IPTU: R\$ 780,00

Área 183 m²

3 Quartos

2 Suíte

2 Banheiros

2 Garagens

Casa para venda em Parque Ouro Fino de 183.00 m² com 3 Quartos, 2 Suites e 2 Garagens

Endereço: Rua João Batista Del Mastro, 282 - Parque Ouro Fino, Sorocaba-SP

Fonte: L4S Imóveis

Telefone: (17) 99645-4928

Amostra 07

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-sao-marcos-sorocaba-sp-332m2-id-2748571812/>

**Venda****R\$ 550.000,00****332 m²****3 quartos****3 banheiros****2 vagas****Quintal****Cozinha****Endereço****Rua João José Duarte - Jardim São Marcos, 330 - Sorocaba - SP****Fonte: AE PATRIMÔNIO CONSULTORES IMOBILIÁRIOS****Creci n.º 20.189-J – Telefone: (15) 3035 – 7400**

CURRICULUM DO PERITO JUDICIAL AVALIADOR

- **Nome:** Carlos Eduardo Ruiz Martins
- **Qualificação:** Bacharel em Direito Conclusão 2016 pelo Instituto de Ensino Superior de Bauru (IESB), Perito Judicial, Jurista com pós graduação em Direito Processual Civil e Docência de Ensino Superior (Faculdade BH – Conclusão em 2022),
- **CRECISP:** sob número 229925 - 2ª Região (Brasil)
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis com Formação no INED São Paulo Capital desde 2000, Curso de Perito Judicial pelo CRECISP desde 2023 com larga experiência na compra e venda de imóveis e Avaliações Judiciais e Extrajudiciais.
- **Telefone:** (15) 99638-4978
- **Endereço Eletrônico:** E-mail: drcarlosermartins@creci.org.br e dr.carlosermartinsanabadv@gmail.com



The screenshot displays the official profile of Carlos Eduardo Ruiz Martins on the CRECISP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis) website. The profile is titled 'Detalhes do(a) Corretor(a)' and features a professional photograph of the individual. Key details provided include the CRECI number 229925-F, the registration date of 17/09/2021, and the current status of 'Ativo' (Active). The official email address listed is drcarlosermartins@creci.org.br. The website interface includes a search bar and various navigation tabs such as 'Fiscalização', 'Corretor', 'Cidadão', 'Estagiário', 'Pessoa Jurídica', and 'Inscrições'.

Sorocaba-SP, 13 de novembro de 2024.

CARLOS EDUARDO RUIZ MARTINS
Perito Judicial - TJSP