



Perito Judicial

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

Autos: 0006359-56.2019.8.26.0565

Edson T. Chicarolli, perito judicial em avaliações de imóveis, já nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**, que move, **BRD GESTÃO DE DIREITOS CREDITARIOS LTDA.**, Contra **METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e outro**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM. Vem apresentar o presente Laudo.



Perito Judicial

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, 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

ÍNDICE:

1. Exequente / Executado.....	4
2. Finalidade.....	4
3. Vistoria, Endereço.....	4
4. Mapa de localização.....	5
5. Característica da Região.....	6
6. Acessibilidade.....	6
10. Documentação.....	7
11. Descrição do terreno.....	7
12. Relatório Fotográfico.....	08/11
13. Fonte de Pesquisa.....	12/16
14. Análise Mercadológica.....	17
15. Média Aritimética.....	17
16. Evolução dos Cálculos.....	18
17. Homogeneização das Fontes.....	18
18. Elementos Comparativos.....	19
19. Fator Depreciação.....	20/21
20. Cálculo da Media Saneada.....	22
21. Grau de Fundamentação.....	23/24
22. Metodologia utilizada.....	25
23. Conclusão.....	26



Perito Judicial

01.EXEQUENTE:

BRD GESTÃO DE DIREITOS CREDITORIOS LTDA

02.EXECUTADO:

METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e outro

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 data 11/11/2025 as 11:00 horas somente na parte externa o zelador o Sr. Nadir informou que o proprietário o Sr. Paulo não se encontrava, segue as imagens do imóvel da parte externa.

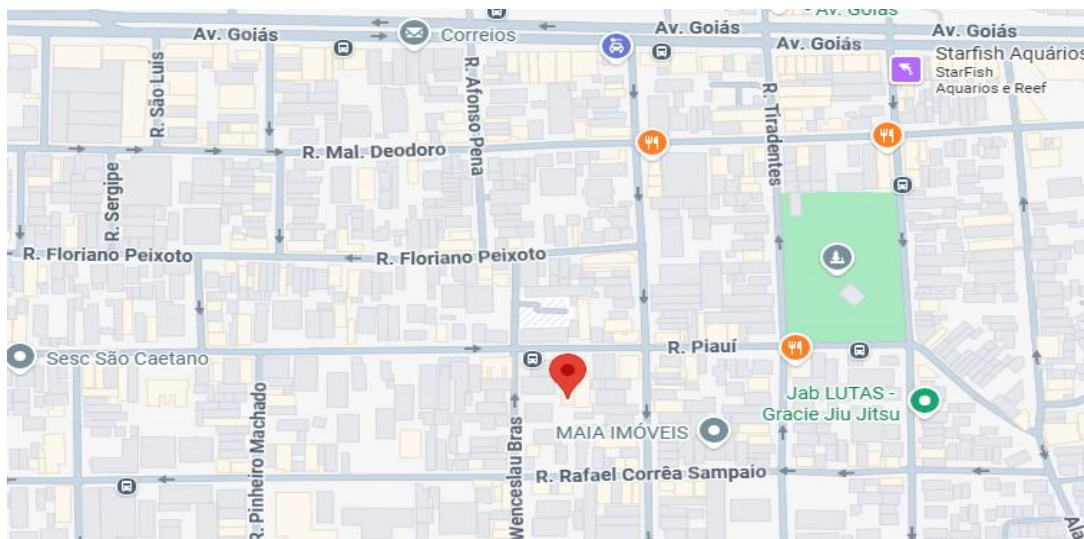
05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Piauí, nº 990, apto 113 do 11º e 12º andar do “Edifício Valeria”
Santa Paula - São Caetano do Sul, SP



Perito Judicial

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perito Judicial

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:

Localizado no Bairro Santa Paula, a poucos metros da Avenida Goiás com lojas, bancos, Correio, Mercado Pão de Açúcar, Padaria, Academia, Posto de Combustível, Farmácias, Bares, Restaurantes, Churrascaria, Pizzarias, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, Posto de Saúde e Hospital.

09. ACESSIBILIDADE:

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Goiás ou pela Rua Martin Francisco, o fácil acesso com a ligação a Cidade de São Paulo e do Abc.



Perito Judicial

10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de Nº 12.451 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º Cartório do Registro de Imóveis	
DE SÃO CAETANO DO SUL			
matrícula	ficha	São Caetano do Sul, 19 de dezembro de 19 90	
12.451	1		
"A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX nº 113, localizado nos 11º e 12º andares, do "EDIFÍCIO VALÉRIA", a rua -- PIAUÍ, nº 990, nesta cidade, Comarca e Primeira Circunscrição-- Imobiliária, com a área útil de 138,43m², a área comum de divisão proporcional de 26,48m², a área comum de divisão não -- proporcional (duas vagas de garagem) de 49,76m², e a área total construída de 214,67m², correspondendo a fração ideal de --- 3,7479% no terreno e demais coisas de uso comum, localizado na parte posterior do Edifício, sendo que na sua parte inferior, situada no 11º andar, confronta-se, pela frente, tomando-se por base o alinhamento da rua Piauí, com o hall do andar e caixa de escadas e pelo lado esquerdo, com a parede lateral esquerda do Edifício, pelo lado direito, com a parede inferior do apartamento 114 e pelos fundos, com o recuo de fundos do --			

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como Apartamento Duplex no nº113 11º e 12º andar. Medindo **138.43m²** de área útil, com **26.48m²** de área comum, (duas vagas de garagem) de **49,76m²** e a área total de **214,67m²** corresponde a uma fração ideal de **3,7479m²**. É composto por 02 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.



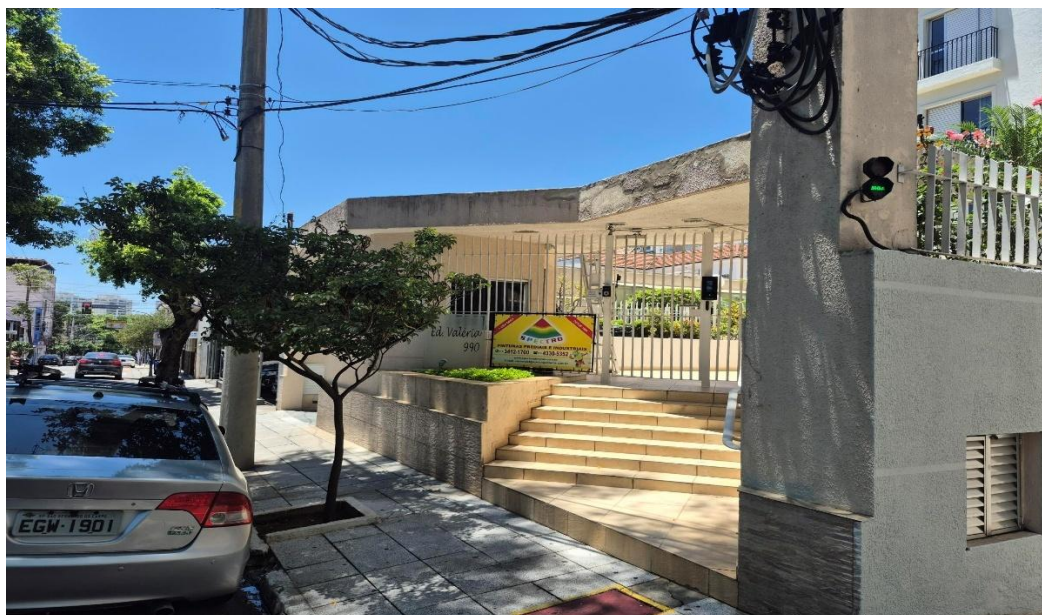
Perito Judicial

12. FOTOS:





Perito Judicial



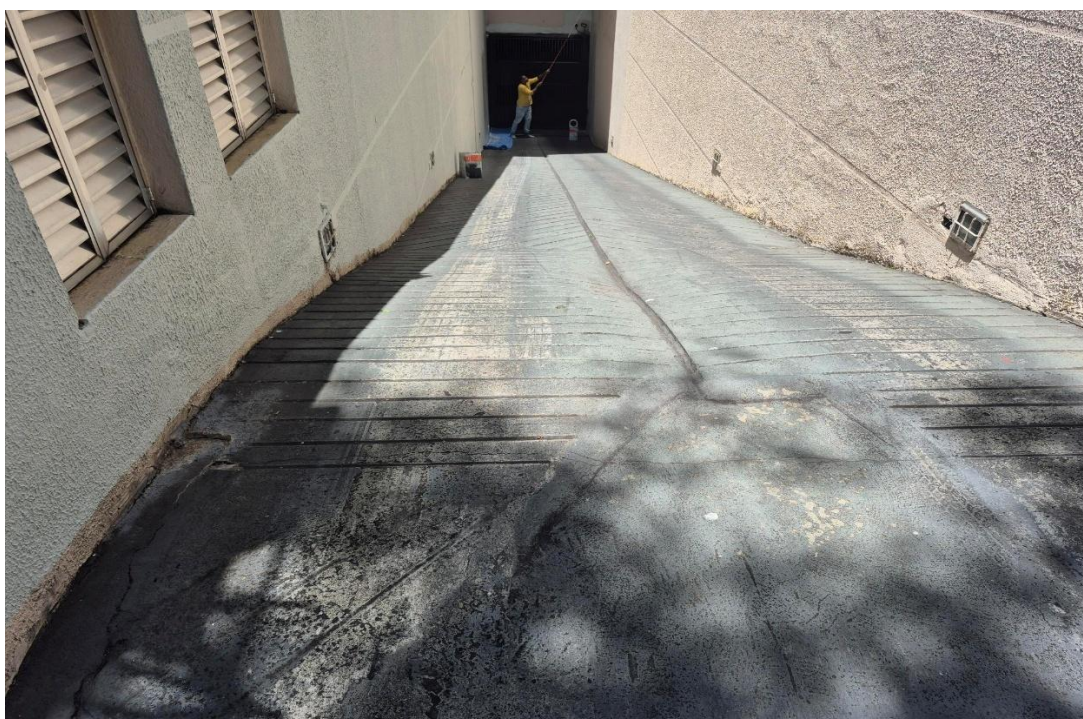
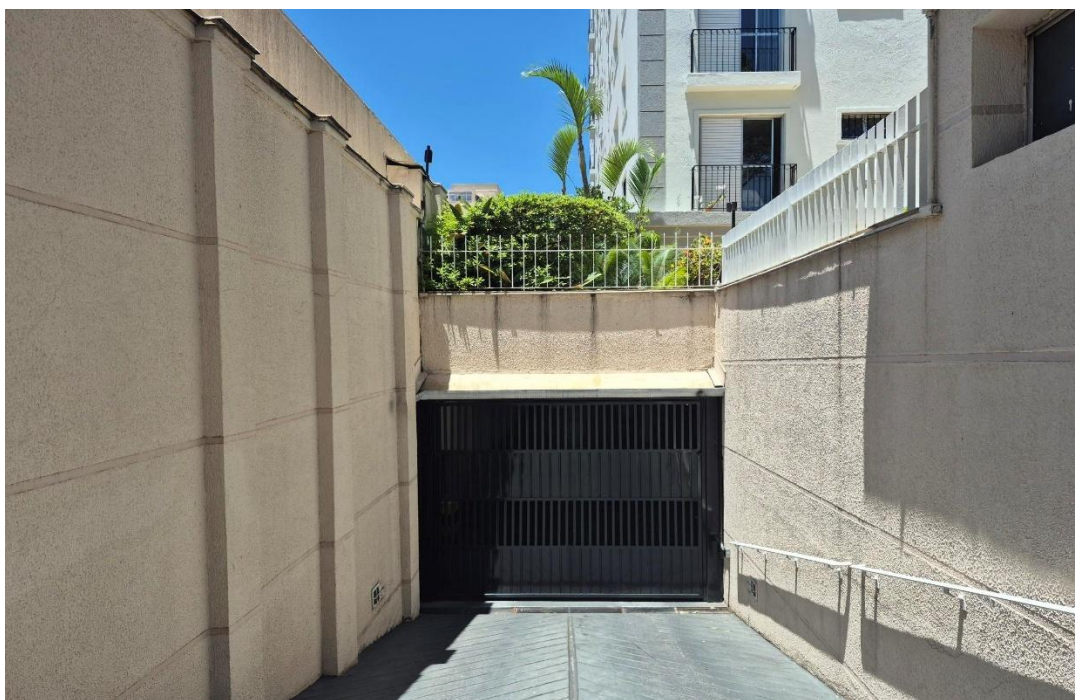


Perito Judicial





Perito Judicial





Perito Judicial

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 – AUXILADORA IMÓVEIS TEL: (11)4004-2814 Ref:725854

APARTAMENTO / COBERTURA – SANTA PAULA – SCS

ÁREA 130m² - VALOR R\$ 860.000,00

Descrição: Cobertura à venda no bairro Santa Paula em São Caetano do Sul
Cobertura com 130 m², distribuídos em dois dormitórios, duas salas amplas, cozinha planejada, banheiro social, lavanderia e banheiro de serviço, com duas vagas de garagem, ar-condicionado e móveis planejados nos banheiros,



Fonte: <https://auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/725854/cobertura+S%C3%A6o+Caetano+Do+Sul+S%C3%A3o+Paulo>



Perito Judicial

02 – PROVIDENCE IMÓVEIS TEL: (11)4231-1999 Ref:0297

APARTAMENTO / COBERTURA – SANTA PAULA – SCS

ÁREA 150m² - VALOR R\$ 1.060.000,00

Descrição: Imóvel amplo à venda com 150m² na Santa Paula com 3 quartos, sendo 3 suítes, e 5 banheiros no total. O condomínio fica localizado em Rua Antônio Bento no bairro Santa Paula em São Caetano do Sul. Está bem localizado, próximo a pontos de interesse de Santa Paula, tais como Colégio Fênix -



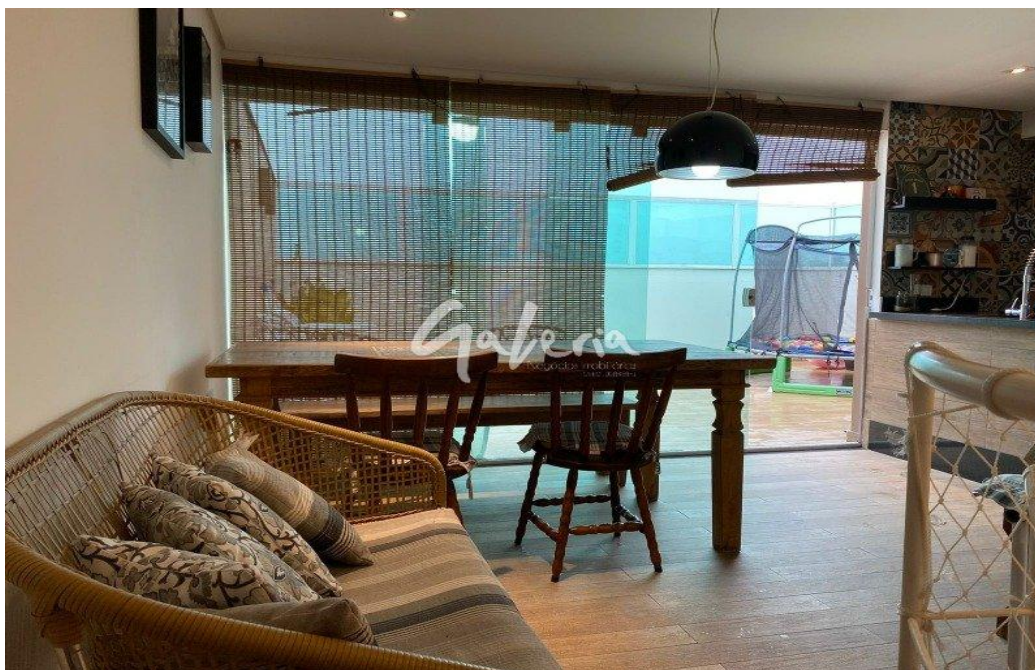
Fonte: <https://www.providenceimoveis.com.br/imovel/cobertura-sao-caetano-do-sul-3-quartos-150-m/CO0297-PRQW>



Perito Judicial

03 – GALERIA IMÓVEIS TEL: (11)4228-7999 Ref:108058**APARTAMENTO / COBERTURA – SANTA PAULA – SCS****ÁREA 130m² - VALOR R\$ 850.000,00**

DESCRIÇÃO: Cobertura duplex à venda no bairro Santa Paula, com área total de 130 m². Dispõe na parte inferior de dois quartos com móveis planejados, sendo uma suíte, cozinha planejada, sala 2 ambientes, WC social e área de serviço. Na parte de cima, possui um escritório, sala ampla com uma bela cozinha gourmet (churrasqueira), escritório e quintal espaçoso. com 2 vagas de garagem.



Fonte: <https://www.galerianegocios.com.br/imovel/108058>



Perito Judicial

04 - BBUSINESS IMÓVEIS TEL: (11) 2276-7580 Ref:PH0050

APARTAMENTO / COBERTURA – SANTA PAULA – SCS

ÁREA 148m² - VALOR R\$ 1.069.000,00

Descrição: Cobertura com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 148 m² por R\$ 1.069.000. Apresentamos a você está magnífica cobertura com localização privilegiada em São Caetano do Sul, no bairro de Santa Paula. Com uma área total de 148 m² e uma área útil de 148 m², este imóvel é a perfeita opção para quem busca espaço e conforto.



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-santa-paula-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-148m2-venda-RS1069000-id-2846084645/?source=ranking%2Crp>



Perito Judicial

05 – GUAIRA IMÓVEIS TEL: (11)4993-9500 Ref:195038

APARTAMENTO / COBERTURA – SANTA PAULA – SCS

ÁREA 140m² - VALOR R\$ 900.000,00

Descrição: Cobertura residencial à venda no bairro Santa Paula, em São Caetano do Sul/SP. Com 140m² distribuídos em 2 quartos sendo 1 suíte, sala dois ambientes, cozinha com armários e mesa, lavanderia, área gourmet na cobertura sendo parte coberta e 2 vagas de garagem



Fonte: <https://guairaimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-santa-paula-sao-caetano-do-sul-sp/195038>



Perito Judicial

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	AUXILADORA IMÓVEIS	130m²	860.000,00	6.615,00
02	PROVIDENCE IMÓVEIS	150m²	1.060.000,00	7.066,00
03	GALERIA IMÓVEIS	130m²	850.000,00	6.538,00
04	BBSINESS IMÓVEIS	148m²	1.069.000,00	7.222,00
05	GUAIRA IMÓVEIS	140m²	900.000,00	6.429,00

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.

R\$ 6.615,00 + R\$ 7.066,00 + R\$ 6.538,00 + R\$ 7.222,00

+ R\$ 6.429,00 = R\$ 33.870,00 / 5 = R\$ 6.774,00

Média aritmética: R\$ 6.774,00m²



Perito Judicial

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.

$$\text{Área total } 138,43\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.774,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 938.000,00$$

Valor do Imóvel avaliando = R\$ 938.000,00

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\$ 860.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 774.000,00
2	R\$ 1.060.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 954.000,00
3	R\$ 850.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 765.000,00
4	R\$ 1.069.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 963.000,00
5	R\$ 900.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 810.000,00

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



Perito Judicial

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.



Perito Judicial

19. 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
35,00	24,20	24,20	24,10	28,20	38,60	48,70	63,00	81,70



Perito Judicial

Considerando que o imóvel avaliando possui 35 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\$ 938.000,00 (Novecentos e Trinta e Oito Mil Reais). **para**

R\$ 901.000,00 (Novecentos e Um Mil Reais).

VA R\$ 938.000,00 x 2.52% = VD R\$ 901.000,00

VA (Valor Avaliado)

VD (Valor Depreciação)



Perito Judicial

20. CÁLCULO 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. E valor do imóvel avaliado.

Valor de Pesquisa	R\$ 938.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 901.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 845.000,00
Valor Total	R\$ 2.693.000,00

Valor Total R\$ 2.693.000,00 / 3 = R\$ 898.000,00

Valor Final R\$ 898.000,00 / 138,43m² = R\$ 6.487,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 898.000,00



Perito Judicial

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	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

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 menos 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.



Perito Judicial

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 25 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial

23. CONCLUSÃO

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 898.000,00.**
(Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais).

R\$ 898.000,00
(Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais)
VALOR DE REFERÊNCIA PARA O MÊS DE NOVEMBRO DE 2025

São Caetano do Sul, 17 de novembro de 2025

Edson T. Chicarolli

Perito Judicial Imobiliário

Cnai:12.837 Creci:89.206



Perito Judicial

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

Autos: 0006359-56.2019.8.26.0565

Edson Chicarolli, perito judicial já nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença - Inadimplemento**, que move, **BRD GESTÃO DE DIREITOS CREDITARIOS LTDA.**, Contra **METALSINC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA e outro**, tendo realizado seu trabalho, vem requerer a guia de levantamento de seus honorários. Segue o formulário MLE

Nestes termos pede deferimento.

São Caetano do Sul, 17 de novembro de 2025

EDSON CHICAROLLI

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo *(padrão CNJ)* **0006359-56.2019.8.26.0565**

Nome do beneficiário do levantamento: Edson Tadeu
Chicarolli

Perito Imobiliário

Tipo de levantamento: () Parcial
(x) Total

**Nº da página do processo em que consta comprovante do
depósito:** **769/771**

Valor nominal (posterior a 01/03/2017):

CPF ou CNPJ: 113.179.138.09

Tipo de levantamento:

- () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta para outros bancos;

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil - 001

Agência: 322-0

Conta Corrente: 105805-3

Observações: