

LAUDO PERICIAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)

Processo: 1000017-63.2018.8.26.0624
Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda

(Avaliação Imobiliária)

**Exequente: Caetano de Tatuí Materiais para
Construção Ltda.**
Executado: Fabio Antonio Vieira

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 _____	12

Encerramento

Cadastro Nacional de Avaliação Imobiliária (CNAI) _____	13
Considerações Finais _____	13

Interessado:

Excelentíssimo (a) Juiz (a), de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí-SP

Imóvel (s) Avaliado (s):

Matricula 20.104 (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 dos imóveis apresentados 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: 20.104 (Cartório de Imóveis e Anexos de Tatuí-SP)

2- Localização: Rua João de Almeida Moraes, 149 – Jardim Santa Helena Tatuí/SP – CEP 18270-480

3- Tipo: Casa (Unifamiliar)
Área: 297,00 m² / Construção: 130,23 m²

4- Vistoria: 13/12/2024 (09:15 às 09:45 horas) – as partes “não” apresentaram Assistentes Técnicos para acompanhamento da diligência.
Ausente as partes e/ou seus Patronos.

5- Estado de Conservação: Necessitando reparos simples

6- Infraestrutura:

- Rua Asfaltada
- Rede Elétrica
- Rede Água e Esgoto
- Rede de Telefonia
- Coleta de Lixo
- Transporte Público

Proprietário: Fabio Antonio Vieira

Cadastro Municipal: 0145.0011

7- Descrição: Trata-se de uma casa, com topografia plana acima do meio fio da calçada, esquina, constituída de uma casa principal, com idade aproximada de 40 anos, dividida entre: (sala de tv, cozinha, banheiro, três quartos (sendo uma suíte), lavanderia, quintal e garagem coberta; e uma edícula com banheiro nos fundos. Região predominantemente residencial, com equipamentos públicos.

1. Imóvel alugado para o Sr. Augusto Protta Vaz, que faz uso exclusivo do imóvel como residência e uso comercial (salão de beleza).

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 ZU1 (Zona Urbana 1), caracterizados pelo uso de solo (RL, RG, RT, RSI, CSI1, CSI2, CSI3, EU).

Relação do Imóvel Avaliado com o Centro de Tatuí-SP



■ Centro da Cidade

Raio: 840 metros

<https://maps.app.goo.gl/GyVXFtNjxmKD1Z9o7>

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, enumeradas a seguir cuja suas características encontram detalhadamente descritas.

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	Casa	Venda	Santa Helena	230,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 100,00	R\$ 900,00
2	Casa	Venda	Santa Helena	425,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.411,76	R\$ 141,18	R\$ 1.270,59
3	Casa	Venda	Santa Helena	180,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.388,89	R\$ 138,89	R\$ 1.250,00
Valor Médio/m2								R\$ 1.140,20

Fontes:

1. Oferta á Venda – Particular - Trata-se de uma casa, situada na esquina do imóvel avaliado, com topografia plana, abaixo do meio fio da calçada, com benfeitorias, (além da casa principal tem uma outra casa com acesso distinto com a casa principal) com 230,00 m2 de área, por R\$ 230.000,00.

Contato: Sra. Cassia (15) 99616-0625



2. Oferta á Venda – Daniel Imóveis - Trata-se de uma casa, em frente ao imóvel avaliado, com topografia plana, acima do meio fio da calçada, com benfeitorias, com 425,00 m2 de área, por R\$ 600.000,00

<http://www.danielvieiraimoveis.com.br/imovel/1092431/casa-venda-tatui-sp-santa-helena>



3. Oferta á Venda – Particular - Trata-se de uma casa, situada no mesmo bairro do imóvel avaliado, com topografia plana, acima do meio fio da calçada, com benfeitorias, com 180,00 m2 de área, por R\$ 250.000,00

Contato: Sr. Leandro (15) 99656-5152



09- Aplicação:

#	Matr.	Tipo	Bairro	Avaliação	m2	Média /m2	Valor
1	20.104	Casa	Santa Helena	Area	339,13	R\$ 1.140,20	R\$ 386.676,03

10- Conclusão: Adota-se, portanto, um intervalo de Segurança em relação ao valor encontrado, obtendo o mesmo limite para o valor mínimo e o máximo, estabelecendo assim a elaboração e a conclusão do PTAM. Neste caso, estipulamos um valor para o Intervalo de Segurança de **10%** (dez por cento), e diante do exposto, atribuímos ao imóvel em questão os valores de:

						Intervalo de Segurança	
#	Matricula	Tipo	Bairro	Status	Valor do Imovel	-10%	10%
1	20.104	Casa	Santa Helena	Avaliação	R\$ 386.676,03	R\$ 348.008,43	R\$ 425.343,63

Portanto, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Avaliado, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) em: **R\$ 386.676,03** (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e setenta e seis reais, e três centavos). Podendo existir um intervalo de segurança de 10% (dez) por cento, tanto para mais quanto para menos conforme a tabela anterior.

Relatório Fotográfico

Anexo- 01



(Imagem – Aérea)





Currículo do Avaliador

**Qualificação Profissional:**

Profissional atuante no mercado imobiliário como Corretor de Imóveis desde do ano de 2014, desenvolvendo projetos de estudos de massa e de viabilidade mercadológica para loteamentos. Especializado em Avaliações de Imóveis, credenciado no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis). Habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo como “Auxiliar da Justiça, atuando como Perito Judicial”, e no, Tribunal Regional Federal da 3ª Região (SP), executando Laudos Periciais, na Comarca de Tatuí/SP e região. Atuando como Assistente Técnico em Processos Judiciais e Extrajudiciais. Os Laudos Judiciais ou Pareceres Técnicos de Avaliações Mercadológicas em Imóveis (PTAM), são trabalhos de Avaliações Imobiliárias que atendem e respondem exclusivamente as determinações da Resolução 1066/07 COFECI, que é aferida exclusivamente ao corretor/avaliador 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. Membro do Grupo de Trabalho - 2ª Região do CRECI-SP “Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias”. Membro da Comissão Corporativa - 2ª Região do CRECI-SP Delegacia Sub-Regional de Sorocaba “Equipe de Pesquisa e Apoio”. Mediador e Conciliador de Conflitos Judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (Vara Cível, Família, Juizado Especial Cível, e CEJUSC), com atuação nas Comarcas de Tatuí/SP e região.

11- Encerramento: E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), está em acordo e exclusivamente contido na **Resolução 1066/07 COFECI**, e sempre acompanhado com as exigências estabelecidas no **artigo 473 do CPC (Código do Processo Civil)**, e o **artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor**. Estando 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 “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”, 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.

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

A partir da emenda da Resolução 1.066/07, foi criado o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – (CNAI), aferido ao COFECI (www.cofeci.gov.br), órgão a quem cabe expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário e regulamenta os profissionais competentes que tratam da matéria, neste cadastro estão os profissionais habilitados em âmbito nacional para proceder aos PTAM's.

Considerações Finais

Portanto, nosso objetivo é contribuir com trabalhos que acrescentam no auxílio entre as entidades, “Tribunal de Justiça de São Paulo” e o “Conselho Regional dos Corretores Imobiliários do Estado de São Paulo, que uniram esforços para a realização dos trabalhos judiciais. Promovendo a pacificação dos conflitos que envolvem questões imobiliárias.

Tatuí-SP, 17 de dezembro de 2024.

Douglas Tavares de Almeida
Perito em Avaliações Imobiliárias e Gestor de Negócios
CRECI-SP 152.544 – CNAI 013.799

vel descrito, pelo valor de Cr\$400.000,00, para FÁBIO ANTONIO VIEIRA, com 8 anos de idade, neste ato devidamente representado por seu pai José Antonio Vieira Neto (CPF.555. - 963.718/15)(RG.5.832.570-SP), brasileiros, residentes nesta cidade de Tatuí.

Registrado por:

Isaias Francisco

AV.3/20.104 (Protocolo nº 268.536 de 10/09/2018) Tatuí, 17 de setembro de 2018

Foi efetuada a penhora desta propriedade, havida pelo R.2, para assegurar a importância de R\$ 3.882,28 (três mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e oito centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 1001250-32.2017.8.26.0624, em 10 de setembro de 2018, promovida por *Isaias Francisco Vieira dos Santos*, CPF nº 027.176.078-89, em face de *Fabio Antonio Vieira*, perante o Juizado Especial Cível e Criminal local. Foi nomeado depositário o executado. Documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000229182 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Averbado por *Márcia Cristina Orsi de Moraes* - Escrevente Autorizada.

AV.4/20.104 (Protocolo nº 273.710 de 07/05/2019) Tatuí, 10 de maio de 2019
Selo digital.1199903210273710NMPOY2198

Foi efetuada a penhora desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 1.480,55 (mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos), conforme certidão extraída da Execução Fiscal nº 505458-24.2014.8.26.0624, em 06 de maio de 2019, promovida pelo *Município de Tatuí*, CNPJ nº 46.634.564/0001-87, em face de *Fabio Antonio Vieira*, CPF nº 166.141.188-62, perante o Serviço Anexo das Fazendas local. Foi nomeado depositário o executado. Documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000264524 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Averbado por *Daiane de Santana Costa* - Escrevente Autorizada.

AV.5/20.104 (Protocolo nº 298.483 de 23/02/2022) Tatuí, 18 de março de 2022
Selo digital.1199903210298483PW20AB22P

Foi efetuada a penhora desta propriedade para assegurar a importância de R\$ 27.806,07 (vinte e sete mil, oitocentos e seis reais e sete centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 10000176320188260624, em 22 de fevereiro de 2022, promovida por *Caetano de Tatuí Materiais para Construção Ltda.*, CNPJ nº 00.173.353/0001-93, em face de *Fabio Antonio Vieira*, perante a 3ª Vara Cível local. Foi nomeado depositário o executado. Documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000404559 (artigo 837, do CPC, e Provimento CG. 6/2009).

Continua na ficha 02

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.
CNS/CNJ: 11.999-0

FICHA
02

Tatui, 18 de março de 2022

Averbado por Vladir Aparecido de Oliveira Silva - Substituto Legal.

CERTIFICO e dou fé, que:

1) a presente certidão:

- a) foi extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73;
- b) contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, na forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e Provimento Conjunto nº 001/08, de 28 de abril de 2.008, da E.CGJ/SP, devendo, para sua validade, comprovação de sua autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico; e
- c) retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da sua expedição. Nada mais.

Tatuí, 21 de março de 2022.

Emolumentos.....	R\$ 38,17
Estado.....	R\$ 10,85
Sefaz.....	R\$ 7,43
Registro Civil.....	R\$ 2,01
Trib. de Justiça.....	R\$ 2,62
ISSQN.....	R\$ 0,95
M.P.	R\$ 1,83
TOTAL.....	R\$ 63,86

Selo 1199903C302984835A1H9I22L





Prefeitura Municipal de Tatuí
Secretaria de Fazenda, Finanças, Planejamento e Trabalho.
Av. Domingos Bassi, 1000 - Jd. Junqueira – Tatuí-SP.
CEP 18.271-330 – Tel. (15) 3259-8423/25/26

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 52977/2024

Certificamos, a pedido da parte interessada, que
revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários,
constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2024

Imóvel: 35517 **Inscrição Cadastral:** 0145.0011
Endereço: RUA JOAO DE ALMEIDA MORAES (DR.) 0149 **Complemento:**
Apto:
Bairro: JARDIM SANTA HELENA
Quadra: **Lote:** **Zona:** Zona 3
Proprietário: FABIO ANTONIO VIEIRA

Área do Terreno: 297.0000

Área Edificada: 130.2300

Valor Venal Territorial: R\$ 75.871,95 (Setenta e cinco mil oitocentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos)

Valor Venal Predial: R\$ 23.281,96 (Vinte e três mil duzentos e oitenta e um reais e noventa e seis centavos)

Valor Venal do Imóvel: R\$ 99.153,91 (Noventa e nove mil cento e cinquenta e três reais e noventa e um centavos)

TATUI, 28 de Novembro de 2024

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 13.567/2012 de 19/12/2012.

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

<https://portalcidadeao.jlsoft.com.br/wpprincipal.aspx>

JKWKJJ-052977/2024

2024-11-28T00:00:00

Auto de Vistoria	Matricula: <u>20.104</u> Vistoria Datada em: <u>13/10/24</u> (0:20 em 9:50)
-------------------------	--

Solicitante: MM Juiz de Direito do 3º Varo cível de JTS
 Localização: JOB DE Almeida Moraes nº 149 Bairro: Santa Helena
 Proprietário: Edio Dufreio Vieira
 Acompanhante na Vistoria: Ausente
 Acompanhante na Vistoria: AUGUSTO PROTTA VAZ (Locatário do Imóvel)
 Imóvel: Urbano ☒ Rural (HA) ☐ Terreno M2 297 e Construção M2 130,43 ☒
 Tipo: Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Agronegocios ☐
 Topografia: Plana ☒ Semi-Plana ☐ Declive ☐ Não Transitavel ☐
 Estado de Conservação: Novo ☐ Bom ☐ Regular ☒ Mau ☐
 Idade Aparente: 30 anos.
 Fatores Negativos: Sim ☒ Quais: Pontos de umidade nas
 Obs: paredes e teto

Características:				Benfeitorias:		Outras:	
Paredes	Bom	☐	Regular	☒	Piscina	☐	
Telhados	Bom	☐	Regular	☒	Sauna	☐	
Pinturas	Bom	☐	Regular	☒	Quadras	☐	
Fachada	Bom	☐	Regular	☒	Tanques	☐	

Obs: _____

Infraestruturas:

Água	☒	Coleta de Lixo	☒	Rua Asfaltada	☒
Luz	☒	Esgoto	☒	Estrada de Terra	☒
Telefonia	☒	Transporte	☒	Condições:	
Iluminação Pública	☒	Serviços Públicos	☒	Boas	☒
Características da Região:				Ruins	☐

Obs: _____

Informações Complementares:

Ausente as partes e ou assistentes técnicos
(Imóvel atualmente está alugado, onde
funciona um salão de cabeleiro.

O "Auto de Vistoria" foi executado, e sendo acompanhado, esta em acordo, não prevalecendo e nem aceitando reclamações posteriores, pois passa a ser parte integrante do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para todos os fins e efeitos.

Acompanhante / Autor

Nome:

RG:

Ausente

Acompanhante / Requerido

Nome: AUGUSTO PROTTA VAZ

RG: 462480513

Aluz (Locatário)

10/10/24 de dez 2024.
 Avaliador: DOUGLAS TAVARES DE ALMEIDA
 CNAI: 013.799