



Perito Judicial Imobiliário

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

**Autos: 0000668-27.2020.8.26.0565**

**Edson T. Chicarolli**, perito judicial em avaliações de Imóveis, inscrito no **CNAI: 12837** e no **CRECI: 89206-SP**, já nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença**, que move **Ministério Público do Estado de São Paulo**. Contra. **Adimilson Vanderlei Bernardes e outros**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM. Vem apresentar o presente Laudo.



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:	pagina
1. Exequite/ Executado.....	04
2. Finalidade.....	04
3. Vistoria, Endereço.....	04
6. Mapa de localização.....	05
7. Característica da Região.....	05
8. Existentes no Entorno.....	05
9. Documentação.....	06
10. Descrição do imóvel.....	06
11. Relatório Fotográfico.....	07/09
12. Elementos Comparativos.....	10
13. Fonte de Pesquisa.....	11/13
14. Análise Mercadológica.....	14
15. Média Aritimética.....	15
16. Calculo da Media Seneada.....	15
17. Grau de Fundamentação.....	16/17
18. Metodologia utilizada.....	18
19. Conclusão.....	19



Perito Judicial Imobiliário

#### 01.EXEQUENTE:

Ministério Público do Estado de São Paulo

#### 02.EXECUTADO:

Adimilson Vanderlei Bernardes e outros

#### 03.FINALIDADE DO LAUDO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA.

#### 04. VISTORIA:

A vistoria foi realizada pelo Perito na data de 19/10/2022, às 15:00 horas, foi realizada na parte externa do imóvel, não obtive autorização na parte interna, segue as imagens do imóvel na parte externa.

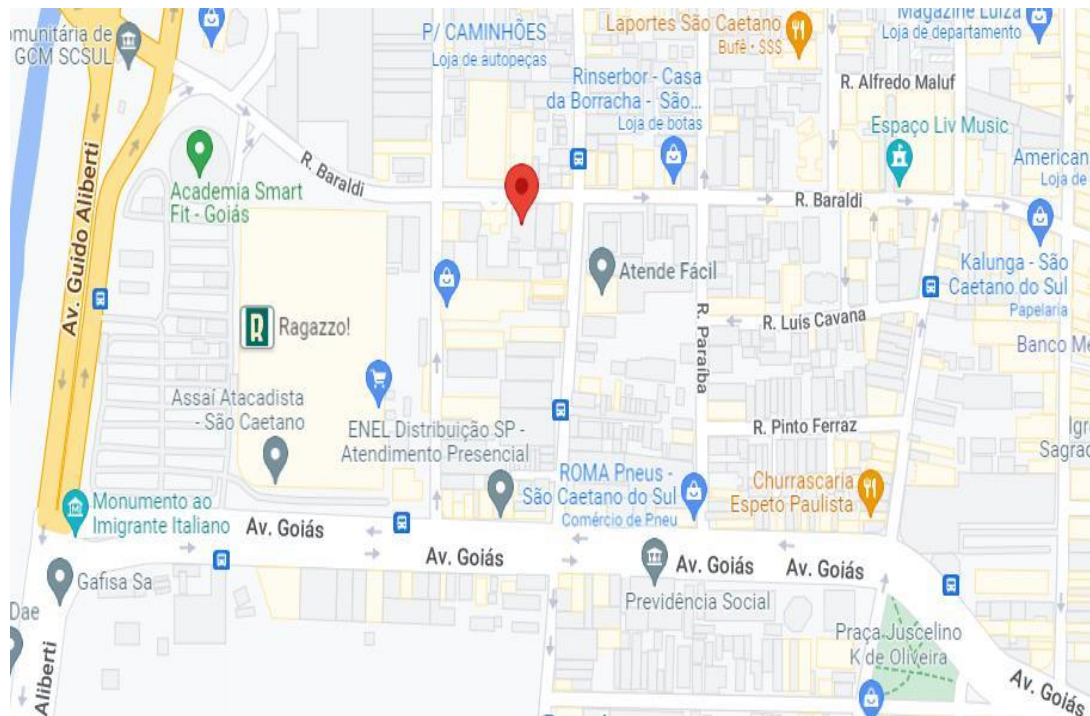
#### 05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Baraldi, 418 Centro – São Caetano do Sul – SP



Perito Judicial Imobiliário

## 06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



## 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:

Fica no centro de São Caetano do Sul, próximo estação do trem e do terminal de ônibus, todo comercio que região oferece, Mercado, Lojas, Padaria, Posto de Combustível, Farmácia, Colégios Estaduais e Municipais, Serviços Médicos, e o Atendi Fácil – Acesso fácil pela Avenida Goiás e da Rua Manoel Coelho.



Perito Judicial Imobiliário

**09. DOCUMENTAÇÃO:**

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 11.919 no 2° Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul - SP

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**      **2.º Cartório de Registro de Imóveis**  
 Comarca de São Caetano do Sul  
 Estado de São Paulo

Matrícula =11.919=      ficha =1=

S. C. do Sul, 08 de agosto de 1985.-

**IMÓVEL:** "O imóvel situado nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, a RUA BARALDI, nº 308 (trezentos e oito) e seu respectivo terreno que mede 10,20m (dez metros e vinte centímetros) de frente, por 29,60m (vinte e nove metros e sessenta centímetros) mais ou menos, de frente aos fundos, encerrando uma área aproximada de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), confrontando do lado direito de quem da referida Rua Baraldi olha para o imóvel, com Arlindo Pierin Scarcióffolo e sua mulher Anna Maria Traxel Scarcióffolo; do lado esquerdo de quem da referida Rua Baraldi olha para o imóvel, com Manoel Mandes; e, nos fundos, confronta com Dresser Indústria e Comércio Ltda; referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, conforme inscrição nº 02-036-005".-

**PROPRIETÁRIOS:** ARLINDO PIERIN SCARCIÓFFOLO, brasileiro, aposentado, RG nº 1.042.343, CIC nº 034.682.248/34, casado com ANNA MARIA TRAXEL SCARCIÓFFOLO, rumena, do lar, C.I. Modelo 19-RG, nº 577.890, CIC nº 034.682.248/34, residentes e domiciliados a Rua São Paulo, nº 1.707, apta 52, nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 30.205 da 14ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo-Capital.-

0 Oficial. *[Assinatura]* Levy

**10. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de um Sobrado com aproximadamente 250m<sup>2</sup> de área construída com 3 dormitórios 3 banheiros, Sala de estar/jantar, cozinha, lavanderia, quintal e 4 vagas de garagem. Possui uma edícula nos fundos, o terreno tem 300,00m<sup>2</sup>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGIANE CARVEDADE FIORI, libereidonosstatussem2740202233ass104227. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008668-87.2020.8.26.0569 e código E368E97B.



Perito Judicial Imobiliário

## 11. RELATORIO DE IMAGENS:





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário

## 12. 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

### 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, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

<b>01 - PROATIVA IMÓVEIS TEL: (11) 4435-5555 Ref:11540</b>
<b>SOBRADO CENTRO SÃO CAETANO DO SUL- SP</b>
<b>ÁREA 261m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 1.300.000,00</b>
<p><b>Descrição:</b> Sobrado à venda em São Caetano do Sul. Ótimo local, próximo a Av. Goiás São 261m<sup>2</sup> de área construída sendo 3 dormitórios, copa, cozinha, sala 3 ambientes, 3 banheiros, lavanderia, quintal com churrasqueira e garagem para 4 carros. Todos cômodos amplos com armários na cozinha e nos quartos .</p>

<p><b>Fonte:</b> <a href="https://www.proativaimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-261-m-centro-sao-caetano-do-sul-a-venda-por-1300000/SO11540-PRQA">https://www.proativaimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-261-m-centro-sao-caetano-do-sul-a-venda-por-1300000/SO11540-PRQA</a></p>



Perito Judicial Imobiliário

**02 - ZERIAL IMÓVEIS TEL: (11) 2376-8704 Ref:0078**

**SOBRADO CENTRO SÃO CAETANO DO SUL- SP**

**ÁREA 400m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 1.499.000,00**

Descrição: 3 dormitórios todos com suíte, 1 banheiro, sala com amplo espaço, churrasqueira, piscina, e forno de pizza opção de lazer, 6 vagas de garagem, localizado no centro da cidade, próximo aos comércios essenciais.



Fontes: <https://www.zerialimoveis.com.br/imovel/sobrado-com-3-dormitorios-a-venda-400-m-por-1499990-centro-sao-caetano-do-sul-sp/SO0078-ZERI?from=sale>



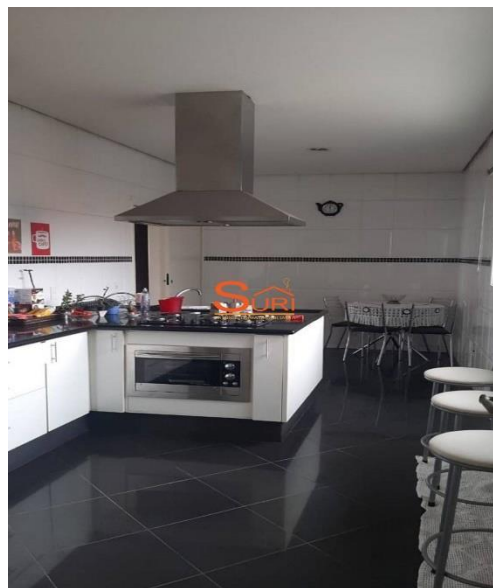
Perito Judicial Imobiliário

**03 - SURI IMÓVEIS TEL: (11) 4125-0162 Ref:02222**

**SOBRADO CENTRO SÃO CAETANO DO SUL- SP**

**ÁREA 300m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 1.400.000,00**

Descrição: Lindo sobrado 3 dormitórios 3 suítes, 5 banheiros, sala 2 ambientes, estar e jantar bem grande, cozinha, lavandeira, churrasqueira, 07 vagas cobertas, Excelente Localização próximos bancos, mercados etc.



Fonte: <https://www.suriconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/sobrado-de-300-m-na-rua-amazonas-centro-sao-caetano-do-sul-sp-a-venda-por-1400000/SO0222-SURJ>



Perito Judicial Imobiliário

### 14. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Em consulta realizada junto às imobiliárias que atuam na região. Foram analisadas amostra semelhante ao imóvel avaliando.

<b>Nº</b>	<b>IMOBILIÁRIAS</b>	<b>ARÉA</b>	<b>VALOR R\$</b>
<b>01</b>	<b>PROTIVA IMÓVEIS</b>	<b>261m<sup>2</sup></b>	<b>1.300.000,00</b>
<b>02</b>	<b>ZERIAL IMÓVEIS</b>	<b>400m<sup>2</sup></b>	<b>1.499.000,00</b>
<b>03</b>	<b>SURI IMÓVEIS</b>	<b>300m<sup>2</sup></b>	<b>1.400.000,00</b>

### 15. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética dos valores das amostras.

Foram analisados imóveis com os seguintes custos por imóveis

$$\text{R\$ } 1.300.000,00 + \text{R\$ } 1.499.000,00 + \text{R\$ } 1.400.00,00 =$$

$$\text{R\$ } 4.199.000,00 / 3 = \text{R\$ } 1.399.666,00$$

**Média aritmética: R\$ 1.399.666,00**



Perito Judicial Imobiliário

### 15. 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 dois valores, o total somado se divide por dois que torna se o resultado final.

<b>Valor de Pesquisa</b>	<b>R\$ 1.399.666,00</b>
<b>Valor Fator de Oferta</b>	<b>R\$ 1.259.000,00</b>
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 2.658.000,00</b>

**Valor Total R\$ 2.658,00 / 2 = R\$ 1.329.000,00**

**Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 1.329.000,00**



Perito Judicial Imobiliário

## 16. 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

**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, a

amostra seja menos heterogênea.



Perito Judicial Imobiliário

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 <sup>a</sup>
PONTOS		3	2	1

Tabela - 5 de Enquadramento:

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	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

<b>TOTAL</b>	<b>PONTOS</b>	<b>09</b>
--------------	---------------	-----------

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 Imobiliário

## 17. 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 19 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial Imobiliário

## 18. CONCLUSÃO

Conclui - se que o Valor Venal de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de.

<b>R\$ 1.329.000,00</b>
<b>(Um Milhão e Trezentos e Vinte e Nova Mil Reais)</b>
<b>VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2022</b>

São Caetano do Sul, 28 de Outubro de 2022

---

**Edson T. Chicarolli**  
Perito Judicial Imobiliário  
Cnai:12.837 Creci:89.206


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA**
**FORO DE LENÇÓIS PAULISTA**
**1ª VARA**

Avenida Padre Salústio Rodrigues Machado, 599, ., Ubirama - CEP

18683-471, Fone: (14) 3721-2063, Lençóis Paulista-SP - E-mail:

lencois1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0008265-87.2012.8.26.0319**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Ministerio Publico do Estado de São Paulo**  
 Executado: **Adimilson Vanderlei Bernardes e outros**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Cacilda Fernando De O. Rocha Cunha (17170)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 319.2024/011188-6 dirigi-me ao endereço Rua Baraldi, 418, Centro, no dia 03/10/24, acompanhada por Isabela Campanholi, filha da proprietária, e aí sendo procedi a AVALIAÇÃO do imóvel. O imóvel encontra-se locado para fins residenciais.

O imóvel possui 300m<sup>2</sup> de terreno e 390m<sup>2</sup> de área construída, conforme ITPU.

A construção está assim distribuída no terreno.

Frente – garagem para um veículo

Sobrado contendo: térreo: sala, cozinha, 3 dormitórios e um banheiro;

Piso superior: 3 quartos, um ateliê de artes (pintura, escultura, costura), um banheiro e sacada.

Fundos: lavanderia, edícula com piso inferior e superior

Imóvel com desgaste natural pelo tempo de uso.

De acordo com sites de compra/venda de imóveis, o m<sup>2</sup> de construção, na região, está em torno de R\$ 4.500,00.

Área construída de 390m<sup>2</sup> x R\$ 4.500,00 = R\$ 1.755.000,00 (Um milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil reais).

Diante do exposto, devolvo o presente para os fins de direito.

O referido é verdade e dou fé.

São Caetano do Sul, 04 de outubro de 2024.

Número de Cotas: 01 JG