



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com – (19) 99612-2884

AO JUÍZO DA 4ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA-SP

Processo nº 0002298-97.2024.8.26.0268

JOSÉ RENATO MENEGHELLO, brasileiro, solteiro, **Portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 41.075.790-1** e do **CPF/MF nº 424.593.098-56**, **Corretor de Imóveis**, devidamente inscrito no **Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI-SP)**, sob nº 233.861-F e no **Cadastro Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI-COFECI)** sob nº 39036, vem através do presente **EXPOR** e **REQUERER** o que abaixo aduz:

1. O requerente, acima qualificado, foi devidamente **NOMEADO** para exercer a função de **PERITO** no processo judicial acima mencionado.

2. O requerente, **REQUER** a Vossa Excelência, a devida juntada do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM (Laudo Pericial)**, em anexo, ao qual elaborou após as diligências realizadas, análises e devidas pesquisas de campo.

3. **REQUER** que sejam as partes, bem como seus representantes, informados acerca do resultado da Perícia realizada, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, estando o mesmo em acordo e exclusivamente contido com a **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 ainda em conformidade com o disposto no art. 3º da **Lei 6.530**, de 12 de maio de 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 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.

4. **REQUER** também, o levantamento dos honorários periciais remanescentes, no importe de 50%, tendo levado em consideração o adiantamento previamente realizado, nos mesmos termos do Formulário MLE juntado às **Folhas 119**.

5. **REQUER** que tal levantamento, seja realizado na seguinte conta:

BANCO BRADESCO
CONTA CORRENTE: 60.848-3
AGÊNCIA: 1355-2
TITULAR: JOSÉ RENATO MENEGHELLO
CPF: 42459309856



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com – (19) 99612-2884

6. Por fim externa que, o objetivo deste Perito é poder **contribuir com trabalhos que acrescentam no auxílio entre as entidades, “Tribunal de Justiça de São Paulo” na pessoa do Excelentíssimo Senhor Dr. DJALMA MOREIRA GOMES JUNIOR, M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara, da Comarca de Itapeverica da Serra-SP, e o “Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (2ª Região)”**, bem como pelo **Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI)**, **representados neste trabalho por este Perito**, que juntos buscam unir esforços na realização de trabalhos como: **Avaliações Imobiliárias, Mediações e Conciliações de conflitos em pendências judiciais**, promovendo assim a pacificação dos conflitos que envolvem questões imobiliárias. Estando ainda muito satisfeito em que o magistrado bem como os nobres advogados, vejam os trabalhos que podemos desenvolver, e que isto venha estreitar ainda mais os laços entre o Tribunal de Justiça e a Categoria.

Informo que estou totalmente a disposição do Douto Juízo para atuar em outros processos que a mim forem confiados, **TANTO NA ÁREA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS QUANTO NA ÁREA DE GRAFOTÉCNICA.**

Diante do acima exposto,
Pede Deferimento

Leme-SP, 05 de março de 2025

JOSÉ RENATO MENEGHELLO
CORRETOR e AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP nº 233.861-F / CNAI-COFECI nº 39.036



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



ESTRADA DOS COQUEIROS – S/Nº - LOTE 16 – QUADRA 49

MARÇO DE 2025



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

SUMÁRIO

SOLICITANTE	03
FINALIDADE	03
COMPETÊNCIA	03
LISTA DE ABREVIATURAS	04
PARTES DA ABNT	05
SÍNTESE PROCESSUAL	05
IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	05
VISTORIA	07
CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO E REGIÃO DO IMÓVEL	09
METODOLOGIA UTILIZADA	11
PESQUISA DE MERCADO (VENDA)	11
TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS INFORMAÇÕES	17
CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO	24
RESPOSTA AOS QUESITOS	25
DATA DO PARECER E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	26
ANEXOS	



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP n° 233.861-F / CNAI – COFECI n° 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

1. SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico foi elaborado atendendo à solicitação do Excelentíssimo Senhor Doutor **DJALMA MOREIRA GOMES JUNIOR, M.M. Juiz de Direito da 4ª Vara, da Comarca de Itapeverica da Serra-SP**, conforme decisão nos autos do **Processo n° 0002298-97.2024.8.26.0268**, mais precisamente às **folhas 70**.

2. FINALIDADE

Tal Parecer Técnico tem por finalidade determinar o **VALOR MERCADOLÓGICO PARA VENDA**, do imóvel:

- **ESTRADA DOS COQUEIROS, S/Nº, LOTE 16A, DA QUADRA“49”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CHÁCARA SANTA MARIA.**

Importante destacar de antemão que a perícia foi realizada do **IMÓVEL EM SUA INTEGRALIDADE** e com posse desse valor, estimado os valores de **100%, 50% e 25%**, caso haja necessidade de fracionamento por conta de existência de condomínio.

3. COMPETÊNCIA

O subscritor deste PTAM, é devidamente inscrito no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS (CNAI)**, sob n° **39.036**, sendo possuidor de **CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**, o que garante comprovada especialização na matéria.

Além de tal inscrição, o mesmo ainda é devidamente inscrito no **Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI)**, pertencente à **2ª Região**, sob n° **233.861-F**.

Para que não haja dúvidas quanto à **competência legal** do **Corretor de Imóveis** em elaborar e subscrever o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**, a **7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF)** emitiu o **acórdão n° 200734000105910** em **29 de junho de 2010**, em que negou provimento ao **Recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura)**, do **IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)** em face do **COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)**, **CONFIRMANDO a COMPETÊNCIA LEGAL DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, conforme trechos extraídos do próprio documento:

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79. 4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões

Além de todo o exposto, cumpre salientar que a competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website **www.cofeci.gov.br**, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de avaliadores.

Aduz a Resolução **COFECI nº 1.066/2007**, o seguinte:

“Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.”

Por fim, para que não reste dúvidas acerca da competência legal do Corretor de Imóveis, a **Lei Federal nº 6.530/78** aduz o seguinte:

“Art. 3º - Compete ao CORRETOR DE IMÓVEIS exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, OPINAR QUANTO À COMERCIALIZAÇÃO E OU LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA.”

Desta forma, seguindo os procedimentos legais e as normas vigentes, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

4. LISTA DE ABREVIATURAS

- T. T -Área Total do Terreno
- T.C -Área Total construída
- A.C -Idade aparente da construção
- ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas
- Art. – Artigo
- AT -Área do terreno
- C.m² -Custo por metro quadrado
- CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

- CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de
- Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA -Imóvel em Avaliação
- IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.
- m² -Metro quadrado
- MG -Média geral
- NBR -Normas Brasileiras
- PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
- R – Referenciais
- R. F. D -Resultado do fator de depreciação.
- TG -Total Geral
- G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação
- V.L -Valor da locação
- V.M -Valor médio
- V.V -Valor de venda
- V.M² - Valor por metro quadrado

5. PARTES DA ABNT

Para que se realizem a **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**, bem como de outros bens, utiliza-se como base a série de normas **NBR 14653**, com a finalidade de classificar a natureza de tal avaliação, instituir as terminologias, definições, símbolos, abreviaturas, estabelecer as metodologias, especificar as avaliações e ainda determinar os requisitos básicos para laudos e pareceres técnicos.

A **NBR 14653**, possui sete divisões sendo elas:

- NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais;**
- NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos;**
- NBR 14653-3 – Imóveis Rurais;**
- NBR 14653-4 – Empreendimentos;**
- NBR 14653-5 – Máquinas;**
- NBR 14653-6 – Recursos Naturais e Ambientais;**
- NBR 14653-7 – Patrimônios Artísticos e Históricos;**

6. SÍNTESE PROCESSUAL

Ação processual nº 0002298-97.2024.8.26.0268, ao qual corre perante a **4ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra/SP**.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1. HISTÓRICO DE REGISTRO

Conforme mencionado, no item nº 2, este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o **VALOR MERCADOLÓGICO** do imóvel, como segue:



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

CONFORME CONSTA NA MATRÍCULA nº 5.993, cuja cópia reprográfica se encontra anexada ao presente, trata-se **INICIALMENTE** de *“Um terreno designado por chácara 16 da quadra 49 do Condomínio Santa Maria, distrito de Itapeceira da Serra, com a área de 1.158,00 m², medindo 22,00 metros de frente para a Estrada dos Coqueiros, no lado direito confrontando com a chácara 15, mede 59,50 metros e nos fundos confrontando com a Estrada Canjaranas, mede 26,00 metros.”*

“Proprietários: Alfredo Mathias; Cezario Mathias e sua mulher Maria Aparecida Vergueiro Mathias; Renato Marques Silveira; Jorge Mathias e sua mulher Delminda de Mello Mathias; Ultimo Simoni e sua mulher Anna Luiza Sigolo Simoni; Sarah Mathias Mazzucchelli e seu marido Alberto Mazzucchelli”.

Cumprir destacar por este Perito que o mencionado acima é a descrição “inicial” do imóvel.

Assim a situação condominial do imóvel era a seguinte:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Alfredo Mathias	16,66%
Cezario Mathias e sua mulher	16,66%
Renato Marques Silveira	16,66%
Jorge Mathias e sua mulher	16,66%
Ultimo Simoni e sua mulher	16,66%
Sarah Mathias Mazzuchelli e seu marido	16,66%

Continuando o histórico do imóvel conforme descrição na matrícula supramencionada:

Consta no **R. 1/5.993**, que em 21/06/1976, o imóvel fora vendido em sua totalidade para **Luiz Aparecido Marquezin** e sua mulher **Angele Marquezin**, pelo valor de **CR\$ 57.400,00**, ficando da seguinte forma:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Luiz Aparecido Marquezin e sua mulher	100,00%

Consta no **R. 2/5.993**, que em 27/08/1980, o imóvel fora vendido em sua totalidade para **Aldo Sanguinetti** e sua mulher **Daniela Pajella Sanguinetti**, pelo valor de **CR\$ 500.000,00**, ficando da seguinte forma:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Aldo Sanguinetti e sua mulher	100,00%

Consta no **R. 6/5.993**, que em 20/09/2000, o imóvel fora vendido em sua totalidade para **Arthur Celso de Souza** e sua mulher **Maria Odete Hunglaub de Souza**, pelo valor de **R\$ 8.250,00**, ficando da seguinte forma:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Arthur Celso de Souza e sua mulher	100,00%



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Consta no **R.9/5.993**, que em 15/08/2013, o imóvel fora vendido em sua totalidade para **Edvaldo Pena**, pelo valor de **R\$ 70.000,00**, ficando da seguinte forma:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Edvaldo Pena	100,00%

Por fim, consta no **R.12/5.993**, que em 07/03/2016, o proprietário Edvaldo Pena **VENDEU A METADE IDEAL**, ou seja, **50%**, para **JOHNY LIMA NUNES** e **SEVERINO PIRES DA SILVA**, pelo valor de **R\$ 87.000,00**, ficando da seguinte forma:

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	COTA
Edvaldo Pena	50,00%
Johny Lima Nunes	25,00%
Severino Pires da Silva	25,00%

Destarte, trata-se de um imóvel em condomínio, que a doutrina e a jurisprudência conceitua como **“condomínio pró diviso”**, ou seja, apesar de haver uma **DIVISÃO FÁTICA NA COISA**, não existe uma divisão jurídica, ou seja, as glebas embora estejam dentro de um todo maior (Matrícula 5.993), estão devidamente divididas em sua realidade fática.

8. VISTORIA

A vistoria foi realizada “in loco” na data de **03/03/2025**, por este Perito, sendo que não houve acompanhamento das partes, que não compareceram apesar de devidamente intimados com antecedência.

A vistoria foi agendada com máxima antecedência, em data de 23/01/2025, sendo publicado em 28/01/2025.

Não houve pedido para reagendar e este Perito chegou ao local com total antecedência, por volta das 12 horas do dia 03/03/2025, onde permaneceu até o horário agendado a fim de aguardar qualquer uma das partes.

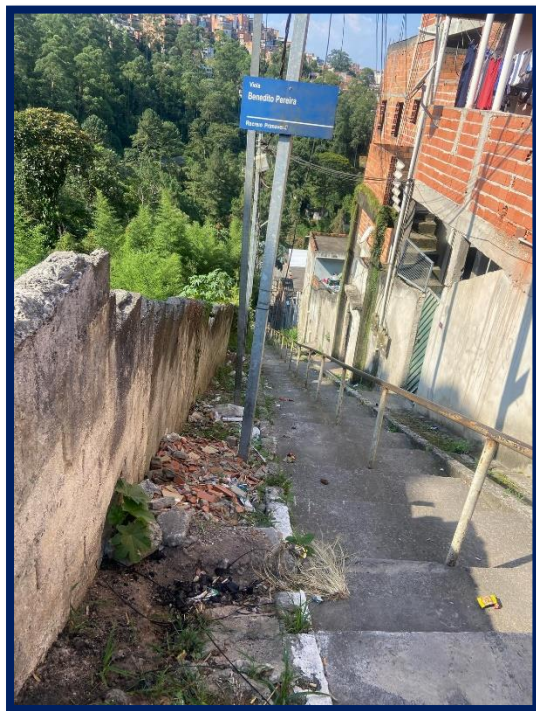
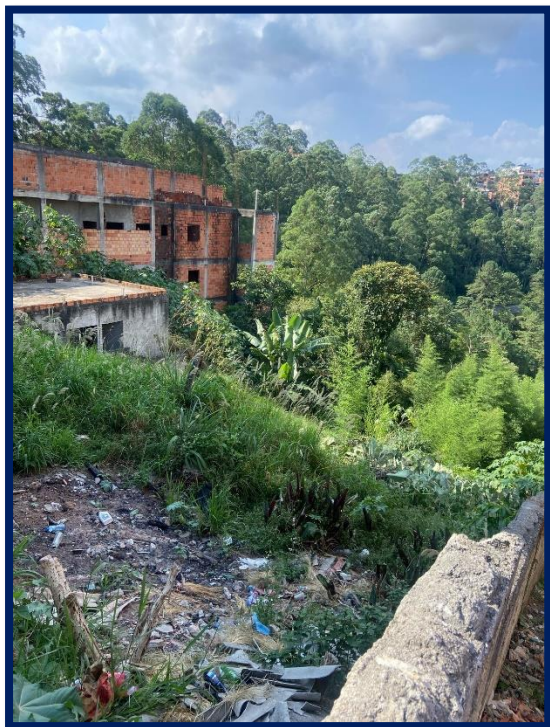
Durante todo esse tempo, pode conversar com vizinhos e moradores da redondeza, conhecer a região, verificar os serviços existentes e obter o máximo de informações possíveis.

Com o auxílio dos vizinhos e pelos documentos que possuía acostado aos autos, localizou o imóvel a ser periciado, inclusive pelas próprias coordenadas contidas no Auto de Avaliação (Folhas 46/53).

Por se tratar de um terreno e com os muros baixos, não houve a necessidade de adentrar dentro do imóvel e a vistoria pode ser realizada com sucesso, conforme fotos:



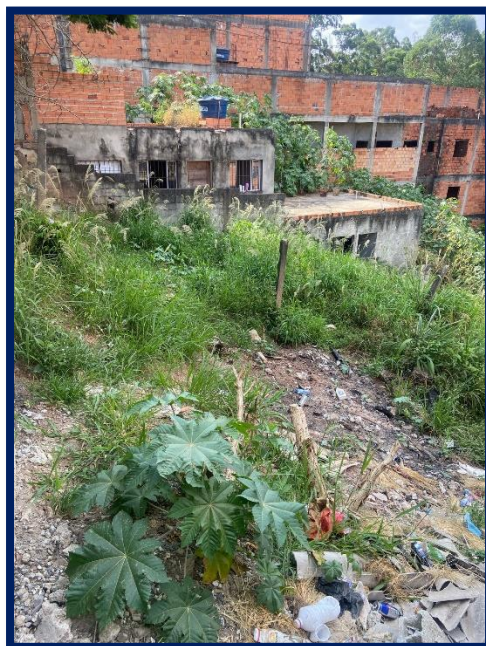
JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884



A Esquerda: VISTA PARCIAL DO TERRENO – TERRENO EM DECLIVE
A Direita: VISTA LATERAL DO TERRENO – TERRENO EM DECLIVE



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



A Esquerda: VISTA PARCIAL DO TERRENO – ALGUMAS CONSTRUÇÕES INCABADAS

A Direita: CRAS – VALO VELHO – PONTO AGENDADO PARA ENCONTRO COM AS PARTES / ADJACENTE AO TERRENO EM AVALIAÇÃO

9. CARACTERISTICAS DA LOCALIZAÇÃO E REGIÃO DO IMÓVEL

9.1. MUNICÍPIO

O imóvel encontra-se encravado no município de **ITAPECERICA DA SERRA-SP**.

Itapequerica da Serra é um município brasileiro do estado de São Paulo localizado na **Região Metropolitana de São Paulo**, e segundo a última divisão regional feita pelo IBGE fica localizado na Região Geográfica Imediata de São Paulo.

Localiza-se na Zona Sudoeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, consequentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).



De acordo com o Censo do IBGE 2022, a população municipal é de 158.522 habitantes e a área é de 151,458 km², o que resulta numa densidade demográfica de 1 006,09 hab/km².

9.2. BAIRRO E REGIÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na **Estrada dos Coqueiros**, no bairro **Chácara Santa Maria**, a aproximadamente 200 metros da Avenida Soldado-Polícia Militar Gilberto Augustinho, sendo esta, importantes vias de circulação e centro comercial do bairro.

No entorno, num raio de mil metros, é possível encontrar supermercados, padarias, restaurantes, ponto de ônibus, postos de combustíveis dentre outros serviços importantes.

Localizado em rua pavimentada os imóveis do bairro dispõe de rede de telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto.

O local onde está situado o imóvel avaliando é uma Zona Residencial, de baixo padrão, conforme observado durante a vistoria “in loco”. Trata-se de uma região mais periférica da cidade, onde existem casas sem acabamentos, possíveis imóveis em situação de irregularidade perante o Poder Público bem como vários becos e vielas.



LOCALIZAÇÃO DO TERRENO EM AVALIAÇÃO

10. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Durante a vistoria ao Imóvel Avaliando este Perito constatou que se trata de **TERRENO, de formato IRREGULAR**, com **TOPOGRAFIA TOTALMENTE IRREGULAR**, em **DECLIVE** e bem abaixo do nível da rua.

Possui as metragens constantes na matrícula, bem como a área total de **1.158,00 Metros Quadrados**, fazendo frente para a Estrada dos Coqueiros, lateral direita com a Vela Benedito Pereira e fundos para a Estrada das Canjaranas.

Com relação a área construída mencionada de 299,19 metros quadrados, conforme nota-se nas imagens anteriormente anexadas se trata de uma construção inacabada e totalmente sem reboco.

No caso, em uma análise **mercadológica**, destaco ser de importância e de valor, por ora, apenas o terreno em si, isso porque, em uma possível venda o futuro comprador terá que retomar a construção que esta basicamente no início.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Ainda pela situação analisada pode-se perceber que a topografia do terreno **não é plana**, o terreno é em **DECLIVE**, e inclusive a própria Estrada dos Coqueiros é **íngreme** com relação a Avenida Soldado-Polícia Militar Gilberto Augustinho, sendo esta importante via de circulação na região e ponto crucial para localização do imóvel.

Importante reforçar que a perícia foi realizada do **IMÓVEL EM SUA INTEGRALIDADE** e com posse desse valor, estimado os valores de **100%, 50% e 25%**, caso haja necessidade de fracionamento por conta de existência de condomínio.

11.METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a **Resolução COFECI nº 1066/2007**, o **anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI** e considerando o item **8.2.1 da ABNT/NBR 14653**, para a elaboração deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foram levadas em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o **mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis**.

Este Perito, optou então por encontrar os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

Foi levado em consideração, o **Fator Oferta**. Este, leva em consideração o fato de que os valores de alguns elementos podem ser oriundos tanto do valor de negociação como do valor de oferta. Diante do analisado, bem como do atual cenário em que vivemos, atribui-se a todos os imóveis uma diminuição de **5% (cinco por cento)**, no valor do metro quadrado encontrado, a título das variações do mercado imobiliário.

Portanto, ao final serão apresentados dois valores distintos para condições de análise distintas (**VENDA**).

12. PESQUISA DE MERCADO e IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros **10 (dez)** imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados mais abaixo.

Os imóveis buscados como referenciais são todos imóveis de padrão semelhante ao imóvel avaliando, em bairros semelhantes e de preferência na mesma região do imóvel avaliando, em sua indisponibilidade este Expert buscou imóveis em regiões semelhantes, conforme já elencado, num raio máximo de 10km.

A pesquisa dos imóveis referenciais, foi realizada baseado em informações de imóveis que se encontram à venda e ofertado por vários corretores e/ou imobiliárias da região do imóvel.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

12.1. IMÓVEIS REFERENCIAIS PARA VENDA DO IMÓVEL

I. IMÓVEL REFERENCIAL 1:

FONTE:	Magali Fugihara Nakano - Corretora
METRAGEM (M²):	1.118,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Recreio Primavera
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 450.000,00



II. IMÓVEL REFERENCIAL 2:

FONTE:	https://www.imobiliariaportanova.com.br/imovel/terreno-a-venda-localizado-no-bairro-jardim-paraíso-itapeccerica-da-serra-sp/643
METRAGEM (M²):	799,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Paraíso
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 350.000,00





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

III. IMÓVEL REFERENCIAL 3:

FONTE:	Marcelo Oliveira – Corretor
METRAGEM (M²):	718,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Recreio Primavera
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 400.000,00



IV. IMÓVEL REFERENCIAL 4:

FONTE:	FOXTER IMOBILIÁRIA
METRAGEM (M²):	423,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Embu Mirim
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 180.000,00





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

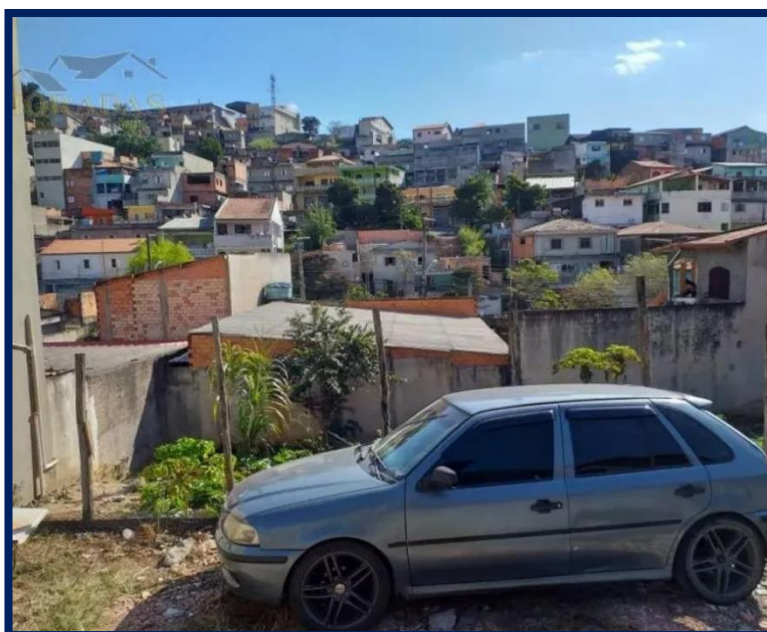
V. IMÓVEL REFERENCIAL 5:

FONTE:	https://www.begimoveissp.com.br/imovel/terreno-itapecerica-da-serra-253-m/TE0570-BA4
METRAGEM (M²):	253,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Recreio Primavera
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 107.185,00



VI. IMÓVEL REFERENCIAL 6:

FONTE:	ROSANA FREIRE – CORRETORA
METRAGEM (M²):	300,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	PARQUE PARAÍSO
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 250.000,00





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

VII. IMÓVEL REFERENCIAL 7:

FONTE:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-geni-itapecerica-da-serra-sp-292m2-id-2722452480/
METRAGEM (M²):	292,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Vila Geni
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 190.000,00



VIII. IMÓVEL REFERENCIAL 8:

FONTE:	https://imobiliariaembudasartes.com.br/comprar/sp/itapecerica-da-serra/vila-joao-montesano/terreno/73940041
METRAGEM (M²):	268,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Vila João Montesano
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 140.000,00





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

IX. IMÓVEL REFERENCIAL 9:

FONTE:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-por-r\$-150.000-00-2961456435.html
METRAGEM (M²):	250,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Jardim Paulista
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 150.000,00



X. IMÓVEL REFERENCIAL 10:

FONTE:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-itapecerica-da-serra-sao-paulo-2956322710.html
METRAGEM (M²):	250,00 Metros Quadrados
LOCALIZAÇÃO:	Recreio Primavera
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 110.000,00





JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

12.2. RESUMO DOS REFERENCIAIS PARA VENDA DO IMÓVEL

REF	ANUNCIANTE	VALOR
1	MAGALI NAKANO - CORRETORA	R\$ 450.000,00
2	IMOBILIÁRIA PORTA NOVA	R\$ 350.000,00
3	MARCELO OLIVEIRA - CORRETOR	R\$ 400.000,00
4	FOXTER IMOBILIÁRIA	R\$ 180.000,00
5	B&G IMÓVEIS	R\$ 107.185,00
6	ROSANA FREIRE CORRETORA	R\$ 250.000,00
7	ABIATAR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	R\$ 190.000,00
8	IMOBILIÁRIA EMBU DAS ARTES	R\$ 140.000,00
9	IMOBILIÁRIA DECISÃO	R\$ 150.000,00
10	LOPES CONSULTOR IMOBILIÁRIO	R\$ 110.000,00

12.3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS INFORMAÇÕES COLETADAS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Todos os dados colhidos passaram por tratamento de dados, visando a melhor homogeneização dos dados coletados, para tanto utiliza-se a metodologia de **estatística inferencial**.

Antes, porém foi necessário a aplicação do **Fator de Redução Oferta** no importe de **5% (Cinco por cento)**, tendo em vista as várias flutuações do Mercado Imobiliário. Ficando os valores atualizados conforme segue:

12.3.1. CALCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Primeiramente, foi realizado o cálculo para a obtenção do **valor do metro quadrado** dos imóveis referenciais.

Em seguida, fez-se a redução de **5%** do valor encontrado, em virtude de as amostras coletadas serem oriundas de anúncios realizados por Imobiliárias e Portais de Anuncio eletrônico.

Obtendo com isso o valor homogeneizado do metro quadrado de cada imóvel referencial, conforme segue:

REF.	VALOR ANUNCIADO	METRAGEM	VALOR/M²	REDUÇÃO (F. Oferta – 5%)	VALOR HOMOGENEIZADO DO METRO QUADRADO
1	R\$ 450.000,00	1118,00	R\$ 402,50	R\$ 20,13	R\$ 382,38
2	R\$ 350.000,00	799,00	R\$ 438,05	R\$ 21,90	R\$ 416,15
3	R\$ 400.000,00	718,00	R\$ 557,10	R\$ 27,86	R\$ 529,25
4	R\$ 180.000,00	423,00	R\$ 425,53	R\$ 21,28	R\$ 404,26
5	R\$ 107.185,00	253,00	R\$ 423,66	R\$ 21,18	R\$ 402,47
6	R\$ 250.000,00	300,00	R\$ 833,33	R\$ 41,67	R\$ 791,67
7	R\$ 190.000,00	292,00	R\$ 650,68	R\$ 32,53	R\$ 618,15
8	R\$ 140.000,00	268,00	R\$ 522,39	R\$ 26,12	R\$ 496,27
9	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	R\$ 30,00	R\$ 570,00
10	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	R\$ 22,00	R\$ 418,00



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

12.3.2. DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES ENCONTRADOS

Obteve-se a média aritmética do valor homogeneizado, através da fórmula:

$$\frac{V.M^2R.1 + V.M^2R.2 + \dots + V.M^2R.14}{10}$$

Com isso o valor médio do metro quadrado encontrado foi de:

$$\frac{382,38 + 416,15 + 529,25 + 404,26 + 402,47 + 791,67 + 618,15 + 496,27 + 570,00 + 418,00}{10} =$$

$$= \frac{R\$ 5.028,59}{10} = R\$ 502,86$$

12.3.3. CÁLCULO DA VARIÂNCIA E DESVIO PADRÃO

A **variância** é uma medida de dispersão que mostra o quão distante cada valor desse conjunto está do valor central (médio).

Quanto menor é a variância, mais próximos os valores estão da média e quanto maior ela for, mais os valores estarão distantes da média.

Com posse do valor da média aritmética foi necessário calcular o **valor dos resíduos**.

Os resíduos indicam a variação natural dos dados, um fator aleatório (ou não) que o modelo não capturou. Se as pressuposições do modelo são violadas, a análise será levada a resultados duvidosos e não confiáveis para a inferência.

Para o cálculo dos resíduos subtraiu-se o valor da média aritmética encontrada de cada um dos valores homogeneizados, conforme demonstra a tabela abaixo:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA ARITMÉTICA	RESÍDUOS
1	R\$ 382,38	R\$ 502,86	-R\$ 120,48
2	R\$ 416,15	R\$ 502,86	-R\$ 86,71
3	R\$ 529,25	R\$ 502,86	R\$ 26,39
4	R\$ 404,26	R\$ 502,86	-R\$ 98,60
5	R\$ 402,47	R\$ 502,86	-R\$ 100,39
6	R\$ 791,67	R\$ 502,86	R\$ 288,81
7	R\$ 618,15	R\$ 502,86	R\$ 115,29
8	R\$ 496,27	R\$ 502,86	-R\$ 6,59
9	R\$ 570,00	R\$ 502,86	R\$ 67,14
10	R\$ 418,00	R\$ 502,86	-R\$ 84,86



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
 Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Em seguida, elevou-se cada resíduo ao quadrado, obtendo assim a soma do quadrado dos resíduos, conforme demonstrado na tabela abaixo:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA ARITMÉTICA	RESÍDUOS	QUADRADO DOS RESÍDUOS
1	R\$ 382,38	R\$ 502,86	-R\$ 120,48	R\$ 14.515,30
2	R\$ 416,15	R\$ 502,86	-R\$ 86,71	R\$ 7.519,23
3	R\$ 529,25	R\$ 502,86	R\$ 26,39	R\$ 696,39
4	R\$ 404,26	R\$ 502,86	-R\$ 98,60	R\$ 9.722,63
5	R\$ 402,47	R\$ 502,86	-R\$ 100,39	R\$ 10.077,22
6	R\$ 791,67	R\$ 502,86	R\$ 288,81	R\$ 83.410,04
7	R\$ 618,15	R\$ 502,86	R\$ 115,29	R\$ 13.292,24
8	R\$ 496,27	R\$ 502,86	-R\$ 6,59	R\$ 43,43
9	R\$ 570,00	R\$ 502,86	R\$ 67,14	R\$ 4.507,95
10	R\$ 418,00	R\$ 502,86	-R\$ 84,86	R\$ 7.201,00
SOMA DO QUADRADO DOS RESÍDUOS				R\$ 150.985,44

Com posse desses dados foi o momento de calcular a **variância**, através da fórmula matemática abaixo:

$$(Variância)^2 = \frac{\text{Soma do quadrado dos resíduos}}{(\text{número de amostras} - 1)}$$

Substituindo os dados:

$$(Variância)^2 = \frac{150.985,44}{10 - 1}$$

$$(Variância)^2 = 16.776,16$$

Por fim, determina-se o desvio padrão dos resultados, extraindo a raiz quadrado do valor obtido anteriormente:

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{16.776,16}$$

$$\text{Desvio Padrão} \cong \underline{\underline{129,52}}$$

Conclui-se que o **DESVIO PADRÃO** é de aproximadamente **129,52**.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

12.3.4. CÁLCULO DO COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

O coeficiente de variação é usado para analisar a dispersão em termos relativos a seu valor médio quando duas ou mais séries de valores apresentam unidades de medida diferentes.

Dessa forma, podemos dizer que o coeficiente de variação é uma forma de expressar a variabilidade dos dados excluindo a influência da ordem de grandeza da variável.

O cálculo do coeficiente de variação é feito através da fórmula:

$$\text{Coeficiente de Variação} = \frac{\text{Desvio Padrão}}{\text{Média Aritimética}} \times 100$$

Como o coeficiente de variação analisa a dispersão em termos relativos, ele será dado em **porcentagem**.

Quanto **menor** for o valor do coeficiente de variação, mais homogêneos serão os dados, ou seja, **menor** será a dispersão em torno da média.

De uma forma geral, se o Coeficiente de Variação:

For menor ou igual a 15% → baixa dispersão: dados homogêneos

For entre 15 e 30% → média dispersão

For maior que 30% → alta dispersão: dados heterogêneos

Portanto, o intuito do subscritor deste Parecer foi chegar ao Coeficiente o mais próximo possível do valor de **15%** de modo a chegar a uma baixa dispersão, ou seja, dados mais homogêneos possíveis.

Substituindo na fórmula os valores encontrados até então, temos:

$$\text{Coeficiente de Variação} = \frac{129,52}{508,86} \times 100$$

$$\text{Coeficiente de Variação} \cong 25,45\%$$

Conclui-se que o **coeficiente de variação das amostras é de 25,45%**.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Como nota-se, o Coeficiente de Variação encontra-se demasiadamente elevado. O valor ideal seria de no máximo **15%**, para configuração de dados homogêneos.

Assim, houve a necessidade de reajuste e desconsideração de alguns imóveis referenciais no cálculo.

O reajuste se deu excluindo dos cálculos os referenciais **06** e **07**, levando em consideração que **são os dois maiores valores da tabela**, ficando da seguinte forma:

REF.	VALOR ANUNCIADO	METRAGEM	VALOR/M²	REDUÇÃO (F. Oferta – 5%)	VALOR HOMOGENEIZADO DO METRO QUADRADO
1	R\$ 450.000,00	1118,00	R\$ 402,50	R\$ 20,13	R\$ 382,38
2	R\$ 350.000,00	799,00	R\$ 438,05	R\$ 21,90	R\$ 416,15
3	R\$ 400.000,00	718,00	R\$ 557,10	R\$ 27,86	R\$ 529,25
4	R\$ 180.000,00	423,00	R\$ 425,53	R\$ 21,28	R\$ 404,26
5	R\$ 107.185,00	253,00	R\$ 423,66	R\$ 21,18	R\$ 402,47
8	R\$ 140.000,00	268,00	R\$ 522,39	R\$ 26,12	R\$ 496,27
9	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	R\$ 30,00	R\$ 570,00
10	R\$ 110.000,00	250,00	R\$ 440,00	R\$ 22,00	R\$ 418,00

Posto isso, obteve-se novamente a média aritmética do valor homogeneizado atualizado, através da fórmula:

$$\frac{V.M^2R.1 + V.M^2R.2 + \dots + V.M^2R14}{8}$$

Com isso o valor médio do metro quadrado encontrado foi de:

$$\frac{382,38 + 416,15 + 529,25 + 404,26 + 402,47 + 496,27 + 570,00 + 418,00}{8}$$

$$= \frac{R\$ 3.809,23}{08} = R\$ 476,15$$

Passa-se a todos os demais cálculos novamente, conforme segue:

I. RESÍDUOS:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA ARITMÉTICA	RESÍDUOS
1	R\$ 382,38	R\$ 476,15	-R\$ 93,77
2	R\$ 416,15	R\$ 476,15	-R\$ 60,00
3	R\$ 529,25	R\$ 476,15	R\$ 53,10
4	R\$ 404,26	R\$ 476,15	-R\$ 71,89
5	R\$ 402,47	R\$ 476,15	-R\$ 73,68
8	R\$ 496,27	R\$ 476,15	R\$ 20,12
9	R\$ 570,00	R\$ 476,15	R\$ 93,85
10	R\$ 418,00	R\$ 476,15	-R\$ 58,15



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

II. SOMA DOS QUADRADOS DOS RESÍDUOS:

REF.	VALOR HOMOGENEIZADO	MÉDIA ARITMÉTICA	RESÍDUOS	QUADRADO DOS RESÍDUOS
1	R\$ 382,38	R\$ 476,15	-R\$ 93,77	R\$ 8.792,81
2	R\$ 416,15	R\$ 476,15	-R\$ 60,00	R\$ 3.600,00
3	R\$ 529,25	R\$ 476,15	R\$ 53,10	R\$ 2.819,61
4	R\$ 404,26	R\$ 476,15	-R\$ 71,89	R\$ 5.168,17
5	R\$ 402,47	R\$ 476,15	-R\$ 73,68	R\$ 5.428,74
8	R\$ 496,27	R\$ 476,15	R\$ 20,12	R\$ 404,81
9	R\$ 570,00	R\$ 476,15	R\$ 93,85	R\$ 8.807,82
10	R\$ 418,00	R\$ 476,15	-R\$ 58,15	R\$ 3.381,42
SOMA DO QUADRADO DOS RESÍDUOS				R\$ 38.403,40

III. VARIANCIA E DESVIO PADRÃO:

$$(Variância)^2 = \frac{Soma\ do\ quadrado\ dos\ resíduos}{(número\ de\ amostras - 1)}$$

Substituindo os dados:

$$(Variância)^2 = \frac{38.403,40}{8 - 1}$$

$$(Variância)^2 = 5.486,20$$

Por fim, determina-se o desvio padrão dos resultados, extraindo a raiz quadrado do valor obtido anteriormente:

$$Desvio\ Padrão = \sqrt{5.486,20}$$

$$Desvio\ Padrão \cong 74,07$$

Conclui-se que o **DESVIO PADRÃO** é de aproximadamente **74,07**.

IV. COEFICIENTE DE VARIAÇÃO:

$$Coeficiente\ de\ Variação = \frac{Desvio\ Padrão}{Média\ Aritimética} \times 100$$

$$Coeficiente\ de\ Variação = \frac{74,07}{476,15} \times 100$$

$$Coeficiente\ de\ Variação \cong 15,55\%$$



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
 Corretor e Avaliador de Imóveis
 CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Estando os dados obtidos dentro dos **15%**, podemos afirmar que os dados coletados são **praticamente homogêneos**, ou seja, não haverá a necessidade de sanear novamente as amostras.

12.3.5. CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO PRATICADO NA REGIÃO

Sendo as amostras, **HOMOGÊNEAS**, e não havendo a necessidade de sanear as amostras, podemos afirmar que o valor do metro quadrado será o valor obtido através da fórmula:

$$\frac{V.M^2R.1 + V.M^2R.2 + \dots + V.M^2R14}{08}$$

Com isso o valor médio do metro quadrado encontrado foi de:

$$\frac{382,38 + 416,15 + 529,25 + 404,26 + 402,47 + 496,27 + 570,00 + 418,00}{08} =$$

$$= \frac{R\$ 3.809,23}{08} = R\$ 476,15$$

Sendo assim, o valor do metro quadrado dos terrenos atualmente está estimado em torno de **R\$ 476,15 (Quatrocentos e Setenta e Seis Reais e Quinze Centavos)**.

12.3.6. VALOR DE MERCADO DO TERRENO

O terreno possui a **área total de 1.158 metros quadrados**.

Logo obtemos o valor do terreno através da fórmula:

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 476,15 \times 1.158$$

$$\text{Valor do terreno} = R\$ 551.381,70$$

Conclui-se que o valor do terreno é de aproximadamente **R\$ 551.382,00 (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Trezentos e Oitenta e Dois Reais)**.

Importante reforçar novamente que a perícia foi realizada do **IMÓVEL EM SUA INTEGRALIDADE** e com posse desse valor, estimado os valores de **100%, 50% e 25%**, caso haja necessidade de fracionamento por conta de existência de condomínio.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

Após arredondamentos, os valores ficam assim distribuídos:

	VALOR MERCADOLÓGICO
100 %	R\$ 551.382,00
50 %	R\$ 275.691,00
25 %	R\$ 137.845,00

13. CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO

Com base nas pesquisas de imóveis referenciais, com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e estatístico, utilizando para tanto o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e ainda a estatística inferencial, aplicando ainda as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado para a **VENDA NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA** do imóvel em avaliação é de:

13.1. VALOR MERCADOLÓGICO PARA 100% DO TERRENO (1.158,00 Metros Quadrados)

R\$ 551.382,00 (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Trezentos e Oitenta e Dois Reais)

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 523.815,00 (Quinhentos e Vinte e Três Mil, Oitocentos e Quinze Reais)** e o máximo de **R\$ 578.950,00 (Quinhentos e Setenta e Oito Mil, Novecentos e Cinquenta Reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

13.2. VALOR MERCADOLÓGICO PARA 50% DO TERRENO

R\$ 275.691,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Seiscentos e Noventa e Um Reais)

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 261.906,00 (Duzentos e Sessenta e Um Mil, Novecentos e Seis Reais)** e o máximo de **R\$ 289.475,00 (Duzentos e Oitenta e Nove Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

13.3. VALOR MERCADOLÓGICO PARA 25% DO TERRENO

R\$ 137.845,00 (Cento e Trinta e Sete Mil, Oitocentos e Quarenta e Cinco Reais)

Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor apresentado, para mais ou para menos, estando, portanto, entre o mínimo de **R\$ 130.950,00 (Cento e Trinta Mil, Novecentos e Cinquenta Reais)** e o máximo de **R\$ 144.740,00 (Cento e Quarenta e Quatro Mil, Setecentos e Quarenta Reais)**, devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.



JOSÉ RENATO MENEGHELLO
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI SP nº 233.861-F / CNAI – COFECI nº 39036
Renatomeneghello.corretor@gmail.com - (19) 99612-2884

14. RESPOSTA AOS QUESITOS

Foram apresentados quesitos as Folhas 88, ao qual serão respondidos a seguir:

1 – Diante do fracionamento do terreno conforme contrato de fls. 27/29, poderia o nobre perito informar se a avaliação se deu na totalidade do terreno ou na proporção a que tem direito requerente e requerido?

RESPOSTA: Conforme disposto neste Parecer, este Expert chegou ao valor do Terreno em sua integralidade (100%).

Partindo daí, foi possível determinar os valores para 50% e também para 25%, cabendo ao Douto Magistrado a fixação do valor com base nas informações trazidas por este Auxiliar.

2 - A avaliação realizada na metragem está condizente com o descrito na matrícula nº 5.993, anexada às fls. 20/25?

RESPOSTA: Resposta afirmativa, conforme observado por este Perito durante a vistoria “in loco”.

3 - Qual o valor de m² praticado na região?

RESPOSTA: Este Perito, chegou ao valor de **R\$ 476,15** (Quatrocentos e Setenta e Seis Reais e Quinze Centavos) por metro quadrado.

4 - Qual o valor de mercado deste terreno?

Conforme já elencado anteriormente, o valor do terreno é de aproximadamente **R\$ 551.382,00** (Quinhentos e Cinquenta e Um Mil, Trezentos e Oitenta e Dois Reais).

Importante reforçar novamente que a perícia foi realizada do **IMÓVEL EM SUA INTEGRALIDADE** e com posse desse valor, estimado os valores de **100%, 50% e 25%**, caso haja necessidade de fracionamento por conta de existência de condomínio.

Após arredondamentos, os valores ficam assim distribuídos:

	VALOR MERCADOLÓGICO
100%	R\$ 551.382,00
50%	R\$ 275.691,00
25%	R\$ 137.845,00

14. DATA DO PARECER E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária foi elaborado, atendendo a Legislação vigente em **MARÇO de 2025**, pelo Corretor de Imóveis e Perito Avaliador **JOSÉ RENATO MENEGHELLO**, portador da Cédula de Identidade **RG/SSP/SP nº 41.075.790-1** e do **CPF nº 424.593.098-56**, devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da **2ª Região (CRECI-SP)**, sob nº **233.861-F** e no **Cadastro Nacional dos Corretores de Imóveis (CNAI-COFECI)** sob nº **39.036**