

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpimoveis@gmail.com**

---

Processo nº: 1028697-29.2023.8.26-0577

Assunto: Manifestação sobre quesitos

**RESPOSTA AOS QUESITOS DE FLS. 81 A 82**

**VIDE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÕES**  
**MERCADOLÓGICA - PTAM**

- 1) Qual o valor de mercado do imóvel para venda e aluguel?

**RESPOSTA:**

**Rua Benedicto Antonio de Araujo nº 60; lote 13P – quadra 30 – Campos de São José – Matrícula 107.127.**

**VENDA**

Somando o valor do terreno que é de **R\$ 79.824,17 (setenta e nove mil e oitocentos e vinte e quatro reais e dezessete centavos).** com o valor da edificação que é de **R\$ 143.054,87 (cento e quarenta e três mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).** conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor total do imóvel avaliado é de R\$ 222.879,00 (duzentos e vinte e dois mil e oitocentos e setenta e nove reais).**

**LOCAÇÃO**

**Com base nesta informação, utilizando-se o índice de 0,3%, calculou-se o valor médio do custo por m<sup>2</sup> obtido, praticado no**

protocola  
informe o

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpimoveis@gmail.com**

---

**mercado da região, e obteve-se o valor do Imóvel Avaliando (IA) utilizando a área do imóvel em avaliação.**

Valor_Venda do IA	x	Fator_Conversão Venda Locação	=	Valor_Locação do IA
R\$ 222.879,00	x	0,3%	=	R\$ 668,60

**Rua PST José Ferreira Rio nº 179 e nº 181; lote 16P – quadra 15 – Campos de São José – Matrícula 159.865.**

## **VALOR DA EDIFICAÇÃO**

**Conclui que o Valor de Mercado do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica- PTAM - o valor é de R\$ 130.400,72 (cento e trinta mil e quatrocentos reais e setenta e dois centavos), cada edificação,nº 179 e nº 181**

Somando o valor do terreno que é de **R\$ 186.415,37(cento e oitenta e seis mil e quatrocentos e quinze reais e trinta e sete centavos)**, com o valor de cada edificação que é de **R\$ 130.400,72 (cento e trinta mil e quatrocentos reais e setenta e dois centavos)**, conclui-se que o Valor de Mercado de cada imóvel avaliando objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o valor total de cada imóvel avaliando, ou seja, casa nº 179 e nº181 é de R\$ 316.816,00 (trezentos e dezesseis mil e oitocentos e dezesseis reais) cada unidade.**

## **VALOR DE LOCAÇÃO**

Para obter o valor de locação, objetivo deste PTAM, foi utilizado um fator de conversão do valor de venda para o valor de locação. Esse

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

---

método de obtenção é amplamente utilizado e difundido no mercado imobiliário, pois utiliza-se de um fator de conversão venda-locação que varia, nestes últimos anos, entre 0,2% a 0,4% do valor de venda. Para adequar este valor ao mercado da região do IA (IMÓVEL AVALIANDO) foi feita uma pesquisa com os mesmos profissionais que forneceram as informações dos valores de venda dos imóveis e os mesmos informaram que o valor para a região é de **0,3% do valor de venda.**

Valor_Venda do IA	x	Fator_Conversão Venda Locação	=	Valor_Locação do IA
R\$ 316.816,00	x	0,3%	=	R\$ 950,50

- 2) Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

**RESPOSTA:**

**RUA BENEDICTO ANTONIO DE ARAUJO Nº 60.**

VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 532,16 R\$/M<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO da EDIFICAÇÃO = 1.704,23 R\$/M<sup>2</sup>

**RUA PST JOSÉ FERREIRA RIO Nº 179 E Nº 181;**

VALOR UNITÁRIO do TERRENO = 887,69 R\$/M<sup>2</sup>

VALOR UNITÁRIO da EDIFICAÇÃO = 1.704,23 R\$/M<sup>2</sup>

- 3) Qual o método de avaliação para a determinação do valor de venda e aluguel do imóvel periciado?

**RESPOSTA**

Para venda o a metodologia adotada para determinação do valor foi através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE**

UZA FILHO,  
documento.doc,

ARES DE SOL  
ConferenciaDoc

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpimoveis@gmail.com**

---

**MERCADO**, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais).

**Método Evolutivo** é aquele utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Para obter o valor de locação, objetivo deste PTAM, foi utilizado um fator de conversão do valor de venda para o valor de locação. Esse método de obtenção é amplamente utilizado e difundido no mercado imobiliário, pois utiliza-se de um fator de conversão venda-locação que varia, nestes últimos anos, entre 0,2% a 0,4% do valor de venda. Para adequar este valor ao mercado da região do IA (IMÓVEL AVALIANDO) foi feita uma pesquisa com os mesmos profissionais que forneceram as informações dos valores de venda dos imóveis e os mesmos informaram que o valor para a região é de **0,3% do valor de venda**.

- 4) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios/venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

! por ROOSEVELT SC  
 ir/pastadigital/pg/abrir

**RESPOSTA –**

Nº Am.	VALOR UNITÁRIO	TOPOGRAFIA	ÁREA TOTAL	«FATOR OFERTA»
1	900,00	Em nível	300,00	0,90
2	570,00	Declive 0~5%	300,00	0,90
3	588,24	Aclive acentuado	153,00	0,90
«4»	562,50	Aclive	600,00	0,90

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

---

<b>5</b>	645,00	Aclive	300,00	0,90
<b>6</b>	900,00	Em nível	150,00	0,90
<b>7</b>	884,57	Em nível	175,00	0,90
<b>8</b>	900,00	Em nível	150,00	0,90
<b>«9»</b>	600,00	Em nível	300,00	0,90
<b>10</b>	570,00	Declive 0~5%	300,00	0,90
<b>11</b>	827,40	Em nível	150,00	0,90
<b>12</b>	600,00	Declive 0~5%	270,00	0,90
<b>13</b>	675,00	Aclive	200,00	0,90
<b>14</b>	523,15	Declive 0~5%	203,00	0,90
<b>«15»</b>	750,00	Em nível	300,00	0,90
<b>16</b>	540,00	Aclive acentuado	150,00	0,90
<b>«17»</b>	795,00	Em nível	300,00	0,90
<b>«18»</b>	467,65	Declive 0~5%	204,00	0,90
<b>«19»</b>	651,32	Em nível	152,00	0,90
<b>20</b>	540,60	Aclive acentuado	300,00	0,90
<b>21</b>	854,01	Em nível	137,00	0,90
<b>«22»</b>	582,09	Em nível	201,00	0,90
<b>«23»</b>	567,23	Em nível	238,00	0,90
<b>24</b>	885,60	Em nível	125,00	0,90

<b>Nº Am.</b>	<b>«VALOR OFERTADO»</b>
<b>1</b>	300.000,00
<b>2</b>	190.000,00
<b>3</b>	100.000,00
<b>«4»</b>	375.000,00
<b>5</b>	215.000,00
<b>6</b>	150.000,00

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

---

<b>7</b>	172.000,00
<b>8</b>	150.000,00
<b>«9»</b>	200.000,00
<b>10</b>	190.000,00
<b>11</b>	137.900,00
<b>12</b>	180.000,00
<b>13</b>	150.000,00
<b>14</b>	118.000,00
<b>«15»</b>	250.000,00
<b>16</b>	90.000,00
<b>«17»</b>	265.000,00
<b>«18»</b>	106.000,00
<b>«19»</b>	110.000,00
<b>20</b>	180.200,00
<b>21</b>	130.000,00
<b>«22»</b>	130.000,00
<b>«23»</b>	150.000,00
<b>24</b>	123.000,00

- 5) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliado?

nado digitalmente  
[ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do](http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do)

**RESPOSTA:**

- **TOPOGRAFIA:** TOPOGRAFIA DO TERRENO.

***Classificação:***

***Em nível = 1; Active = 2; Active acentuado = 3;***  
***Declive 0~5% = 4; Declive 5~10% = 5; Declive > 10% = 6;***

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpfimoveis@gmail.com**

---

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	:	16
Nº de variáveis independentes	:	2
Nº de graus de liberdade	:	13
Desvio padrão da regressão	:	30,6098

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
<b>VALOR UNITÁRIO</b>	712,72	156,6520	21,98%
<b>1/TOPOGRAFIA</b>	0,6250	0,3496	55,94%
<b>1/ÁREA TOTAL</b>	$5,2820 \times 10^{-3}$	$1,6846 \times 10^{-3}$	31,89%

- 5) Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliado?
- 6) Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?
- 7) Qual seu estado de conservação?

### **RESPOSTA:**

### **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:**

- Frente: Rua Benedicto Antonio de Araujo nº 60

### **As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:**

- Área Privativa Construída = 70,43 **m<sup>2</sup>**

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
**Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F**  
**Avaliador Perito – CNAI 11.909**  
**Cel.: (12)98866-3291**  
**e-mail: oscarpimoveis@gmail.com**

---

- Padrão construtivo: normal;

**Divisão Interna (casa):**

Piso Térreo: Sala 1 ambiente, circulação, cozinha; 2 dormitórios, área de serviço, garagem coberta, quintal

Piso Superior: cozinha, wc social, 1 dormitório,

Sub-Solo: cozinha, 2 dormitórios, wc social, 1 sala, quintal

- Portas internas: madeira;
- Esquadrias: alumínio;
- Vidro liso;
- Piso: Cerâmico na sala, banheiros e cozinha,
- Paredes: rebocadas e pintadas nas salas e quartos, Revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro;
- Bancadas: em bancada da pia na cozinha e banheiros piso e louça branca;
- Instalações hidráulicas: embutidas;
- Instalações elétricas: embutidas;
- Cobertura: telha cerâmica com laje;

**IMÓVEL COM NECESSIDADE REPAROS IMPORTANTES:**

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos

**OSCAR PAULO FLORENTINO**  
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 45.085 - F  
Avaliador Perito – CNAI 11.909  
Cel.: (12)98866-3291  
e-mail: oscarpimoveis@gmail.com

---

de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

- 8) Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

:1

**RESPOSTA:**

**INFRA-ESTRUTURA URBANA:**

**O local onde estão situados o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.**

