



Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos: 1072544-57.2023.8.26.0100

EDSON TADEU CHICAROLLI, perito já nomeado, nos autos, Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que move, **CONDOMÍNIO SION**, contra **Josefina Coisas de Minas Holding Patrimonial Ltda e outros**, 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. 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

ÍNDICE:

1. Exequente/ Executado.....	04
2. Finalidade.....	04
3. Vistoria, Endereço.....	04
6. Mapa de localização.....	05
7. Característica da Região.....	06
8. Existentes no Entorno.....	06
9. Fatores desvalorização da região.....	06
10. Documentação.....	07
11. Descrição do imóvel.....	07
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 Seneada.....	22
21. Grau de Fundamentação.....	23/24
22. Metodologia utilizada.....	25
23. Conclusão.....	26



Perito Judicial

01. EXEQUENTE:

Condomínio Sion

02. EXECUTADO:

Josefina Coisas de Minas Holding Patrimonial Ltda 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 das 10/06/2025 às 10:00 horas na parte interna do Imóvel, com autorização da Srt^a Josefina.

05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

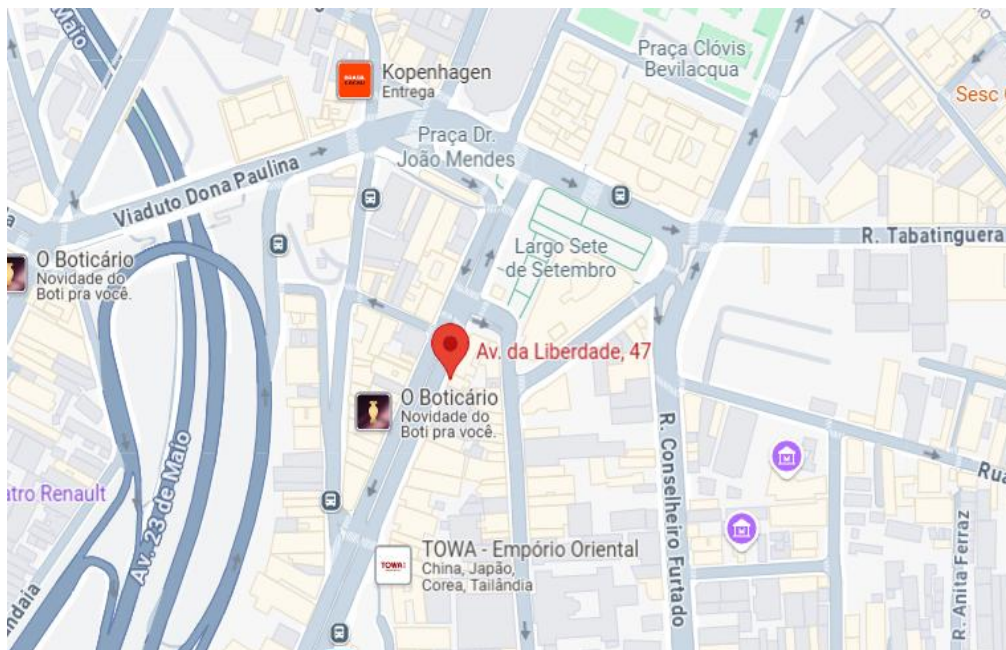
Avenida da Liberdade, 47 4º pavimento no Bairro da Liberdade - SP





Perito Judicial

06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:





Perito Judicial

07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

Trata-se de uma região caracterizada por área 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:

Avenida Liberdade tem um fácil acesso a uma grande variação de comércios como: Restaurantes, Bancos; Itaú, Santander, Banco do Brasil, Bradesco, além disso é uma Avenida farta de supermercados, lojas de conveniência, Bancas de Jornais, Lojas de aparelhos eletrônicos, lojas de roupa Escola Estadual Presidente Roosevelt. Hospital Lefort e Maggioni. Fórum: João Mendes Junior (TJSP) e Palacio da Justiça

09. ACESSIBILIDADE:

O imóvel está localizado na Avenida Liberdade, a 100 metros da Estação do Metrô Liberdade Linha Azul, o acesso fácil Viaduto Jaceguai da Praça João Mendes com a ligação a diversos bairros de SP.



Perito Judicial

10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 78.058 no 1° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo SP.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	 São Paulo, 14 de Julho de 1.997	
78.058	01		

A UNIDADE AUTÔNOMA constituída pela 4ª sobreloja ou 4º piso, também, designada 4º pavimento do EDIFÍCIO SION, na rua Liberdade, nº 47, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte nº 005.039.0061-3, com área de 118,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 8,00m².--- **PROPRIETÁRIO:** RACHID MILAN, casado, médico, res. e dom. nesta Capital, na rua Conego Eugênio Leite, nº 845.--- **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 22 de Junho de 1.965, do 5º Cartório de Notas, desta Capital, transcrita sob número 55.591 em 01/10/65.--- **O OFICIAL SUBSTITUTO** 

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como sobreloja no nº 4 piso do andar. Com **118,75m²** de área útil, corresponde a uma fração ideal de **8,00m²**. sem vaga de garagem e composto por sala de reunião, recepção, sala de atendimento e sala privativa, banheiro e copa.



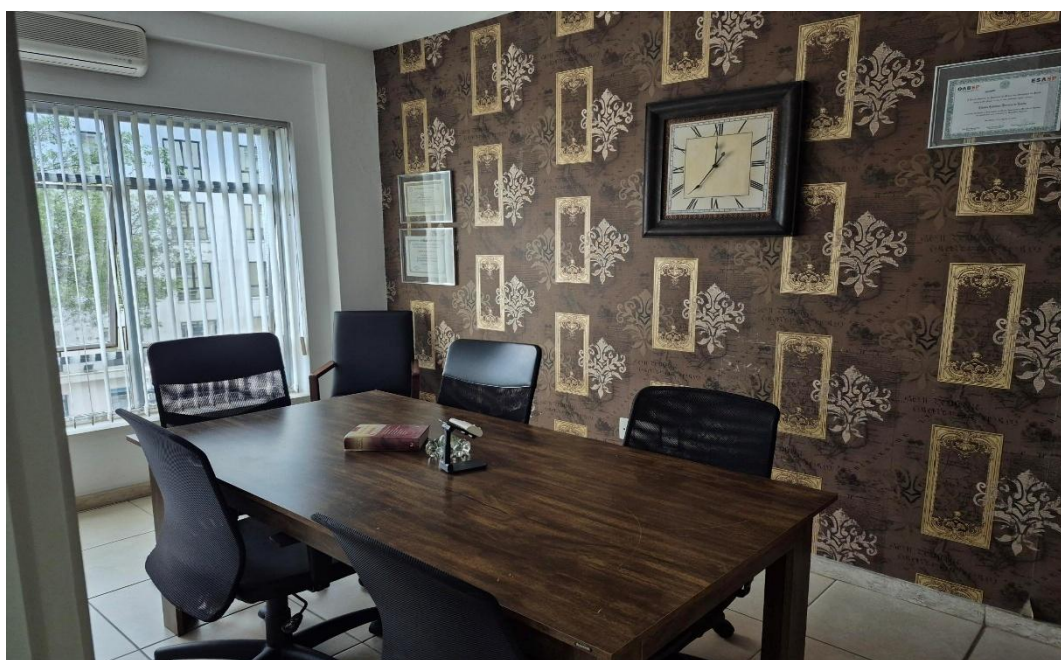
Perito Judicial

12. RELATORIO DE IMAGENS:



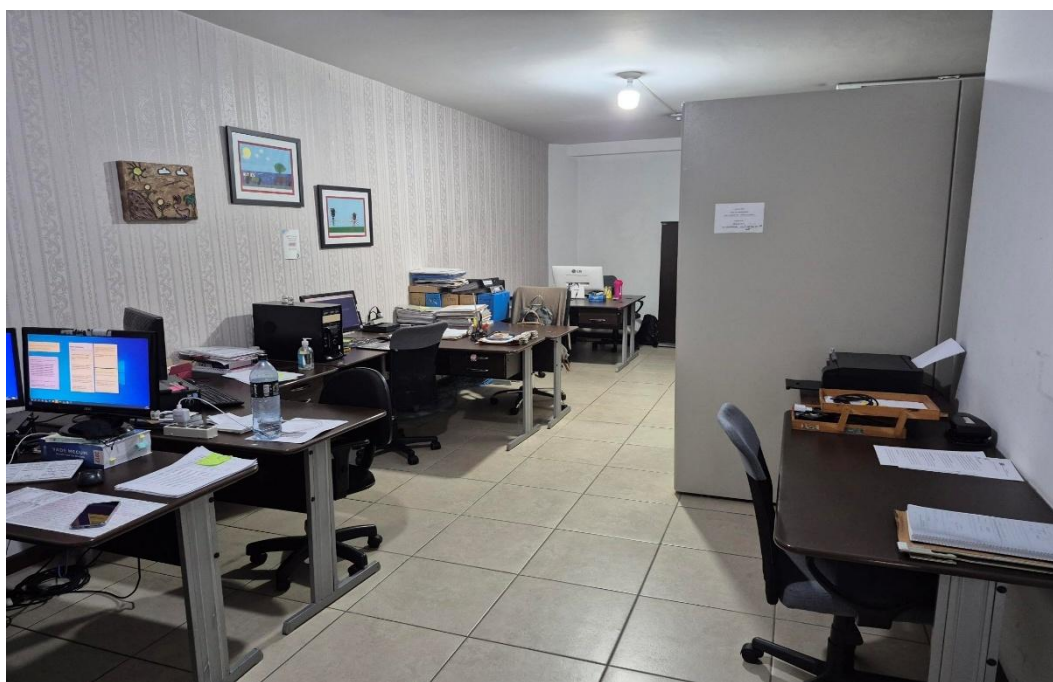


Perito Judicial



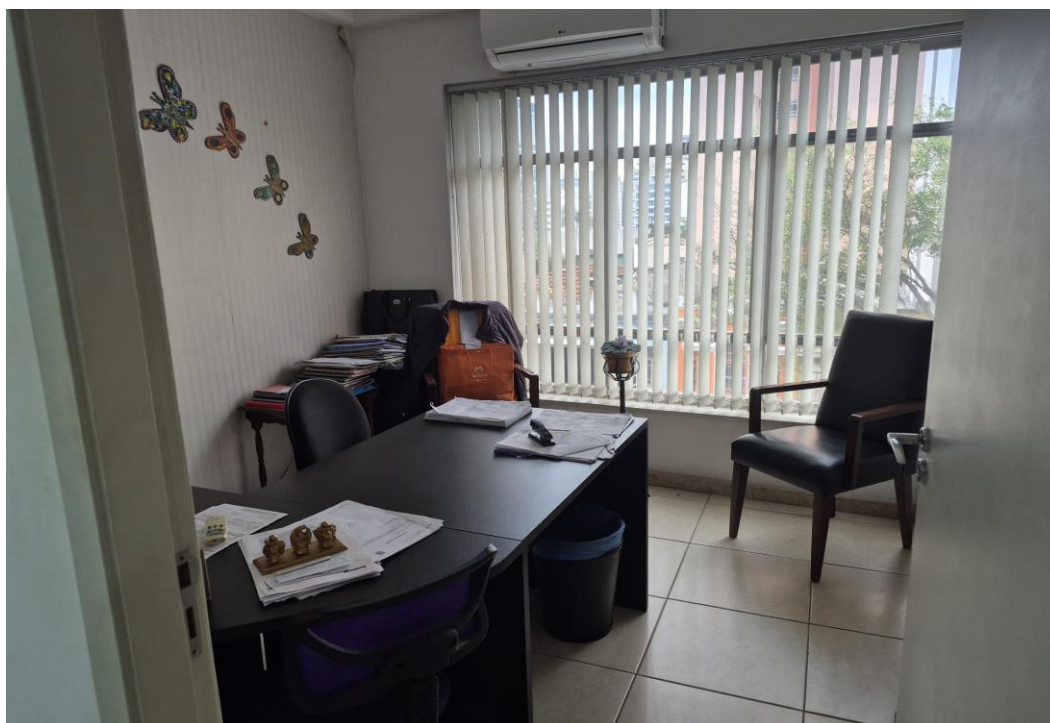


Perito Judicial





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.

01 - FALAVIGNA IMÓVEIS TEL: (11)99915-7908 Ref:3858

SALA COMERCIAL – BAIRRO DA LIBERDADE

ÁREA 116m² - VALOR R\$ 400.000,00

DESCRIÇÃO: Sala Comercial e 2 banheiros O imóvel possui uma sala menor e outra bem grande. Fica a 200 m da estação Liberdade. Ao lado do Fórum João Mendes e da Defensoria Pública. Muito comércio farto.



Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-116m2-venda-RS400000-id-2639303858/?source=ranking%2Crp>



Perito Judicial

02 – B&G IMÓVEIS TEL: (11)2592-9010 Ref:0022

SALA COMERCIAL – BAIRRO DA LIBERDADE

ÁREA 120m² - VALOR R\$ 450.000,00

Descrição: CONDOMÍNIO SION!!! Andar dispõe de:
120m² de área com 3 Salas
Sistema para ar-condicionado. Excelente localização e
próximo de comércios!!



Fonte: <https://www.begimoveissp.com.br/imovel/andar-corporativo-sao-paulo-120-m/AC0022-BA4>



Perito Judicial

03 – NSK3 IMÓVEIS TEL: (11)5200-0300 Ref:42622

SALA COMERCIAL – BAIRRO DA LIBERDADE

ÁREA 118m² - VALOR R\$ 425.000,00

Descrição: Sala Comercial a Venda - reformada - com 6 salas e 2 banheiros - 118m² - Av. da Liberdade,47 - Sala Comercial andar alto, portaria 24h, elevador. Localizado na Av. da Liberdade, próximo ao comercio local, bancos, restaurantes, mercados e outros. Fácil acesso a Av. 23 de maio, a 200m do metrô - Liberdade (linha Azul)



Fonte: <https://nsk3.com.br/imovel/venda/comercial/sao-paulo/liberdade/42622>



Perito Judicial

04 - TRIKASE IMÓVEIS TEL: (11)3530-5355 Ref:4565

CONJUNTO COMERCIAL LIBERDADE

ÁREA 116m² - VALOR R\$470.000,00

Descrição: Andar inteiro à disposição, com duas salas, uma menor que pode ser utilizado como recepção e outra muito ampla e clara. Recém reformado, possui 2 banheiros e fiação preparada para ar-condicionado. Inclui garagem que já está incluída no valor. À 200 metros do metrô Japão-Liberdade, próximo ao Fórum João Mendes Jr., cartórios, OAB, diversos comércios e restaurantes, podendo fazer tudo à pé. Agende sua visita!



Fonte: <https://www.tricasegroup.com.br/imovel/sala-sao-paulo-116-m/SA4564-TRJK>



Perito Judicial

05 - INTEGRAÇÕES IMÓVEIS TEL: (11)4113-7111 R.6773

SALA COMERCIAL – BAIRRO DA LIBERDADE

ÁREA 122m² - VALOR R\$ 580.000,00

Descrição: Comercial 122m², 01 copa e 03 banheiros; O andar possui 03 salas. Condomínio com Recepção e Segurança. Excelente localização á 2 minutos andando para a Estação do Metrô Liberdade; Entre as Ruas dos Estudantes e Da Glória.



Fonte: <https://integracaoni.com.br/comprar/sp/saopaulo/liberdade/sala/73546773>



Perito Judicial

14. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações e pesquisa das imobiliárias que atuam na região.

Nº	IMOBILIÁRIAS	ARÉA	VALOR R\$	R\$ M ²
01	FALAGINA IMÓVEIS	116m ²	400.000,00	3.450,00
02	B&G IMÓVEIS	120m ²	450.000,00	3.750,00
03	NSK3 IMÓVEIS	118m ²	425.000,00	3.602,00
04	TRIKASE IMÓVEIS	116m ²	470.000,00	4.051,00
05	INTEGRAÇÃO IMÓVEIS	122m ²	580.000,00	4.754,00

15. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras, foram analisados imóveis os seguintes custos por m²:

$$\text{R\$ } 3.450,00 + \text{R\$ } 3.750,00 + \text{R\$ } 3.602,00 + \text{R\$ } 4.051,00 + \text{R\$ } 4.754,00 = \text{R\$ } 19.607,00 / 5 = \text{R\$ } 3.921,00$$

Média aritmética: R\$ 3.921,00 m²



Perito Judicial

16. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

E a soma da área total do imóvel avaliando multiplicando pelo Valor médio do m² igual o valor do imóvel avaliado.

$$\text{Área } 118,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.921,00 = \text{R\$ } 465.000,00$$

Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 465.000,00

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\$ 400.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 360.000,00
2	R\$ 450.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 405.000,00
3	R\$ 425.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 383.000,00
4	R\$ 470.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 423.000,00
5	R\$ 580.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 522.000,00

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 DEPRECIACÃO:

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	56,20%	75,20%
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
60,00	48,00	48,02	49,31	52,21	57,41	65,26	75,35	87,10
70,00	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	80,98



Perito Judicial

Considerando que o imóvel avaliando possui 69 anos de idade, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como, **Entre Regular e Reparo Simples**. 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 8.09%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais). **para**

R\$ 428.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Oito Mil Reais).

VA R\$ 465.000,00 x 8.09% = VD R\$ 428.000,00

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 o valor do m² do imóvel avaliado.

Valor de Pesquisa	R\$ 465.000,00
Valor de Depreciação	R\$ 428.000,00
Valor Fator Fonte 0.90	R\$ 418.000,00
Valor Total	R\$ 1.311.000,00

Valor Total R\$ 1.311,00 / 3 = R\$ 437.000,00

Valor Final R\$ 437.000,00 / 118,75m² = R\$ 3.680,00

Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 437.000,00



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	GRAU		
		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 analisada, 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 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

TOTAL	PONTOS	09
--------------	---------------	-----------

Tabela - 6 de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU 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 26 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\$ 437.000,00.**
(Quatrocentos e Trinta e Sete Mil Reais).

R\$ 437.000,00
(Quatrocentos e Trinta e Sete Mil Reais).
VALOR DE REFERÊNCIA PARA O MÊS DE JUNHO DE 2025

São Paulo, 13 de junho de 2025

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