

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 1001017-70.2025.8.26.0554 (Carta Precatória)

Processo de Origem: 0005710-70.2006.8.26.0590 – 4ª Vara Cível do Foro de São Vicente/SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Amara Lucia da Silva

Executado: Verde Mar Cooperativa da Habitação

Imóvel Avaliando: parte do Lote nº 18 da Quadra nº 103, com benfeitorias, situado na Rua Taubaté, nº 245, Vila Camilópolis, Santo André/SP

Registro: Matrícula nº 65.429 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP

Inscrição Municipal: Classificação Fiscal (CF) nº 08.136.042

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	FINALIDADE	4
3.	VISTORIA	4
4.	DOCUMENTAÇÃO	4
5.	LOCALIZAÇÃO	6
6.	CONTEXTO URBANO	13
7.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
8.	DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	74
9.	METODOLOGIA UTILIZADA	75
10.	PESQUISA DE MERCADO	76
11.	DA EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO	76
12.	CONCLUSÃO	77

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Os presentes autos de Carta Precatória (Processo nº 1001017-70.2025.8.26.0554), em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro de Santo André/SP, foram expedidos pelo Juízo da 4ª Vara Cível do Foro de São Vicente/SP, nos autos da ação de Cumprimento de Sentença nº 0005710-70.2006.8.26.0590, movida por Amara Lucia da Silva em face de Verde Mar Cooperativa da Habitação e outros, com a finalidade específica de proceder à avaliação do imóvel penhorado naqueles autos (Termo de Penhora de fls. 45/46), para prosseguimento dos atos executórios.

Conforme a r. decisão de fls. 54 destes autos, este signatário foi nomeado perito para proceder à avaliação do imóvel situado nesta Comarca. O imóvel objeto da avaliação corresponde a parte do lote nº 18 da quadra nº 103, registrado sob a Matrícula nº 65.429 do 2º Registro de Imóveis de Santo André/SP, nela constando como situado na Rua Taubaté, nº 355, Vila Camilópolis, Santo André/SP, com 150,00 m² de área de terreno e 160,00 m² de área construída à época do registro.

Por ocasião da vistoria realizada em 01/08/2025, constatou-se que a numeração nº 355 não mais existe fisicamente na via, saltando a sequência predial do nº 329 diretamente para o nº 357/359, fato também confirmado junto ao Sistema de Informações Geográficas Andreense (SIGA). Em diligência a Prefeitura Municipal de Santo André informou que o imóvel correspondente à Matrícula nº 65.429 está hoje cadastrado sob a Classificação Fiscal nº 08.136.042 e identificado no cadastro imobiliário municipal sob o nº 245 da Rua Taubaté, Vila Camilópolis, Santo André/SP, CEP 09230-310, com 150,00 m² de área de terreno e 201,00 m² de área construída, sendo esta, portanto, a identificação e a metragem adotadas para os fins do presente trabalho técnico ("Imóvel Avaliando").

2. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para venda. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 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.

3. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do CPC, a vistoria do Imóvel Avaliando foi agendada e realizada no dia 18/02/2026, conforme ata de vistoria juntada às fls. 128.

4. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada na matrícula do Imóvel Avaliando nº 65.429, perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP. O Imóvel Avaliando trata-se de parte do lote nº 18 da quadra nº 103, situado no Bairro Camilópolis, na Rua Taubaté, nº 245 (registrado sob o nº 355), Santo André/SP, CEP 09230-310, com área total de 150,00 m², medindo 15,00 m de frente para a Rua Taubaté, 10,00 m do lado direito, de quem da via pública observa o terreno, confrontando com parte do mesmo lote, 10,00 m do lado esquerdo, confrontando com o imóvel de Classificação Fiscal nº 08.136.036 (Rua Laureano, nº 1133, Lote 19 da quadra 103), e 15,00 m nos fundos, confrontando com o imóvel de Classificação Fiscal nº 08.136.017 (Rua Miquelina, nº 752, Lote 17 da quadra 103), encerrando a área total supracitada:

¹ "Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária."

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

CNM: 112573.2.0065429-93
CNM: 112573.2.0065429-93

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **65.429** Ficha: **1**

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP
Santo André, 14 de fevereiro de 2005

A casa n.º 355 da Rua Taubaté, com 160,00m2. de área construída e seu respectivo terreno, constituído de **parte do lote 18 da quadra 103**, situado no Bairro Camilópolis, perímetro urbano desta cidade, medindo 15,00 metros de frente para a referida rua do lado direito, olhando para o terreno mede 10,00 metros, confinando com parte do mesmo lote, do lado esquerdo mede 10,00 metros, confinando com o imóvel de Classificação Fiscal n.º 08.136.036, da Rua Laureano, n.º 1133, Lote 19 da quadra 103, e nos fundos mede 15,00 metros, confinando com o imóvel de Classificação Fiscal n.º 08.136.017, da Rua Miquelina, n.º 752, Lote 17 da Quadra 103, encerrando a **área de 150,00m2**. Classificação Fiscal n.º 08.136.018 (em área maior).

Ademais, conforme dados cadastrais obtidos junto à Prefeitura Municipal de Santo André/SP – Classificação Fiscal n.º 08.136.042, verifica-se a existência de benfeitoria correspondente à área construída de 201,00 m²:

SIGA Sistema de Informações
Geográficas Andreense



Class. Fiscal: 08.136.042
Santo André, 09 de setembro de 2025

Setor: 08 Quadra: 136 Lote: 042
Tipo do Logradouro: Rua
Nome do Logradouro: Taubaté
Número do Logradouro: 245
Endereço Completo: Rua Taubaté, n.º 245
Código Postal: 09230-310
Nome Oficial do Bairro: Vila Camilópolis
Nome do Loteamento: VI Camilópolis
Macrozoneamento: Macrozona Urbana
Zoneamento: Zona De Qualificação Urbana
Zoneamento Especial: Nada consta
Eixo Tamanduatel: Não
Setorização: Nada Consta
Restrição Específica: Nada Consta
Área do Terreno (m²): 150
Área Coberta (m²): 104
Área Construída (m²): 201
Área Testada Córrego (m²): 0
Testada Principal: 15 (RUA TAUBATÉ - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 154,88267637)
Outras Testadas: Nada consta
Esquina: Não
Encravado: Não
Propriedade Municipal: Não
Lote Contaminado: Nada consta
Classificação Fiscal Vinculada: Nada consta
Situação do Patrimônio: Nada consta
Hierarquizacao Viária: Via Coletora Secundaria
Hierarquizacao Viária 2: Nada Consta
Largura do Lento Carroçável: 0
Núm. Máx. Pavimentos: 11 PAVIMENTOS
Valor m² Venal FMP (2): 154,8827
Valor m² REF FMP OODC (3): 250

(1) Lei 10.191/19 - Anexo II

(2) Lei 9.924/16 Art. 43 Parágrafo 7

(3) Lei 9.924/16 Art. 81 Parágrafo 1

Avenida Paulista, n.º 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

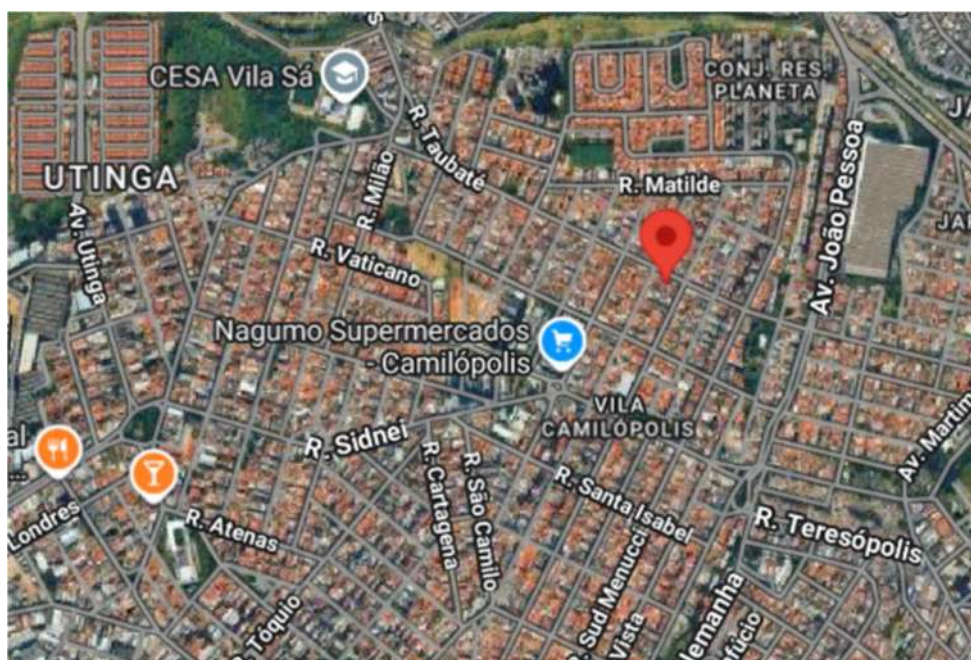
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FONTES BLASKEVICZ BEATRIZ DE OLIVEIRA e publicado no Diário Oficial do Município de Santo André em 14/02/2025 às 12:05:35 sob o número W88NLF2267019392865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005/017-56.2026.8.26.0590 e código 81408b15f3J.

Perícia e Avaliação Imobiliária

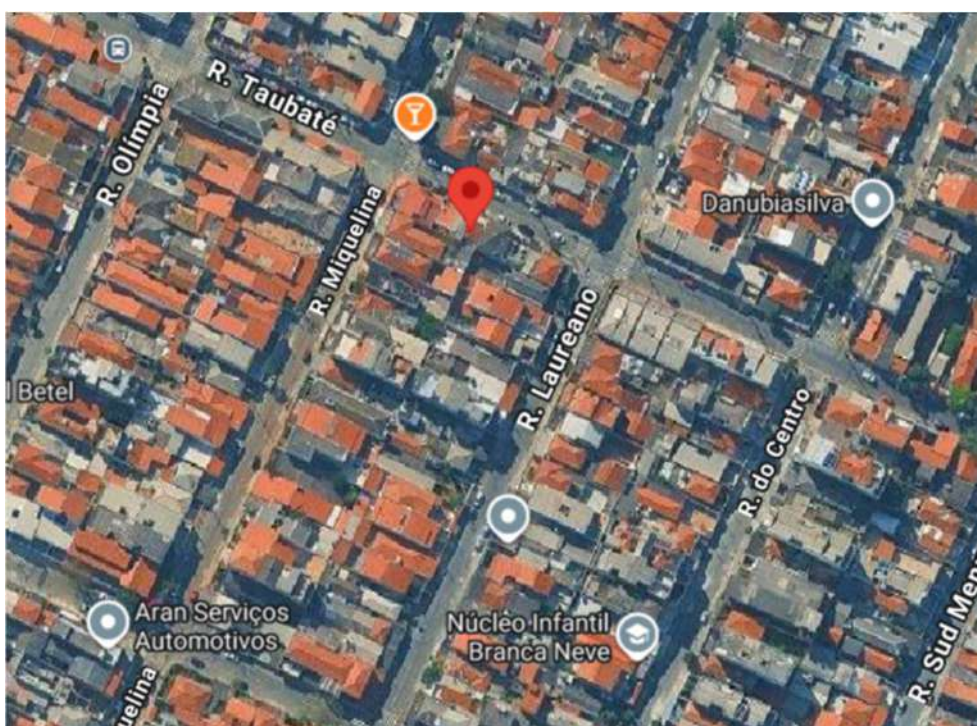


(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

Figura 1: Vista da Rua Taubaté



Figura 2: Vista da Rua Taubaté



Figura 3: fachada do imóvel avaliando



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 4: numeral 245



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

6. CONTEXTO URBANO

O Município de Santo André integra a Região Metropolitana de São Paulo e a Região do Grande ABC, tendo origem na antiga vila de Santo André da Borda do Campo, fundada por João Ramalho no início do século XVI e elevada à condição de vila em 1553. A formação urbana do atual município, contudo, remonta à inauguração da Estação São Bernardo da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, em 1867, tendo o nome "Santo André" ressurgido em 1938, quando o então Distrito de Santo André passou a sede do antigo município de São Bernardo. Com população estimada em 723.889 habitantes, Santo André é apontada como a décima quinta cidade brasileira mais desenvolvida e a oitava mais desenvolvida do Estado de São Paulo, segundo levantamento da ONU.

O Imóvel Avaliando está localizado no Bairro Vila Camilópolis, um dos mais populosos do Município, com aproximadamente 18 mil habitantes, situado a cerca de 6 km da região central de Santo André, da qual é separado pelo Rio Tamanduateí. Trata-se de bairro predominantemente residencial e consolidado, com estrutura urbana desenvolvida, comércio e serviços diversificados, rede de transporte público e boa oferta de escolas e unidades de saúde nas imediações, tendo sido recentemente selecionado pela Municipalidade como o primeiro "Bairro Inteligente" de Santo André, projeto-piloto de integração tecnológica voltado à segurança e à eficiência urbana.

Quanto à acessibilidade viária, a Vila Camilópolis conta com proximidade estratégica à Avenida dos Estados, importante eixo estrutural que margeia o Rio Tamanduateí e liga a região central e a Zona Leste da cidade de São Paulo ao Município de Santo André e a Mauá, o que facilita o deslocamento do bairro tanto para outras regiões do Grande ABC quanto para a Capital paulista.

A vizinhança imediata do Imóvel Avaliando conta com rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e internet, pavimentação e linhas de transporte público, características compatíveis com bairro urbano consolidado e de perfil predominantemente residencial, fatores que influenciam diretamente a formação do valor de mercado do bem.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme já exposto, a presente avaliação foi realizada com acesso ao imóvel, a partir de vistoria técnica realizada *in loco*, sendo a descrição a seguir complementada pelas informações constantes dos cadastros municipais e demais elementos técnicos observados no local.

O Imóvel Avaliando consiste, na realidade, em duas edificações residenciais geminadas em alvenaria, identificadas como Casa 1 e Casa 2, implantadas sobre o mesmo terreno urbano de 150,00 m², com fachada única e elementos arquitetônicos comuns às duas unidades, tais como óculo circular no frontão, telhado cerâmico de duas águas, sacada superior corrida com guarda-corpo em ferro trabalhado, esquadrias em arco e portões de acesso independentes para cada unidade.

No aspecto construtivo, cada uma das unidades dispõe, no pavimento térreo, de vaga de garagem coberta para 01 (um) veículo, sala, cozinha, área de serviço e 01 (um) banheiro social, enquanto o pavimento superior, acessado por escada interna, é composto por 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro, em ambas as unidades, com acesso a sacada frontal a partir de um dos dormitórios.

Os ambientes internos apresentam acabamento de padrão simples e heterogêneo entre os cômodos, evidenciando reformas pontuais e não uniformizadas ao longo do tempo, observando-se predominância de pisos cerâmicos, paredes pintadas e parcialmente revestidas com azulejos nas

áreas molhadas, esquadrias de ferro e madeira, e mobiliário planejado de padrão simples em parte dos dormitórios.

Durante a vistoria, foram constatados sinais expressivos de desgaste físico e funcional, decorrentes do tempo de uso e de manutenção insuficiente, notadamente pontos de infiltração e mofo generalizados nas paredes e tetos das circulações verticais, banheiros e áreas de serviço de ambas as unidades, com manchas de umidade, bolor e descolamento de pintura. Em pontos específicos, notadamente no banheiro térreo da Casa 1 e na área de serviço da Casa 2, verificou-se deterioração avançada do reboco de forro, com exposição parcial da laje/tabelas cerâmicas estruturais, sem, contudo, indícios visuais de comprometimento da capacidade da estrutura.

Verificou-se, ainda, a existência de cobertura complementar em fibra/policarbonato sobre as áreas de garagem, apresentando acentuado envelhecimento, oxidação da estrutura metálica de sustentação e proliferação de vegetação sobre parte de sua extensão.

Sob o aspecto construtivo, o imóvel enquadra-se em padrão popular/médio simples, com idade aparente estimada em aproximadamente 45 anos, compatível com as características arquitetônicas observadas (óculo de fachada, guarda-corpos ornamentais, esquadrias em arco), a tipologia construtiva empregada e o estado geral das benfeitorias.

Diante das características constatadas, o estado de conservação do imóvel é classificado como "F – entre reparos simples e importantes", nos termos da Tabela de Ross-Heidecke, uma vez que as unidades demandam intervenções corretivas relevantes, incluindo tratamento das causas de infiltração e umidade, recuperação de forros e rebocos deteriorados, reforma de instalações elétricas e hidráulicas aparentes, pintura geral interna e externa, bem como manutenção corretiva da cobertura das

garagens, não tendo sido identificados, contudo, indícios visuais evidentes de comprometimento estrutural relevante quando da vistoria realizada:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, 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 de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Para melhor visualização do Imóvel Avaliando, segue abaixo relatório fotográfico:

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11
(11) 96925-8957
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Perícia e Avaliação Imobiliária



(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



www.fontesblaskevicz.com.br







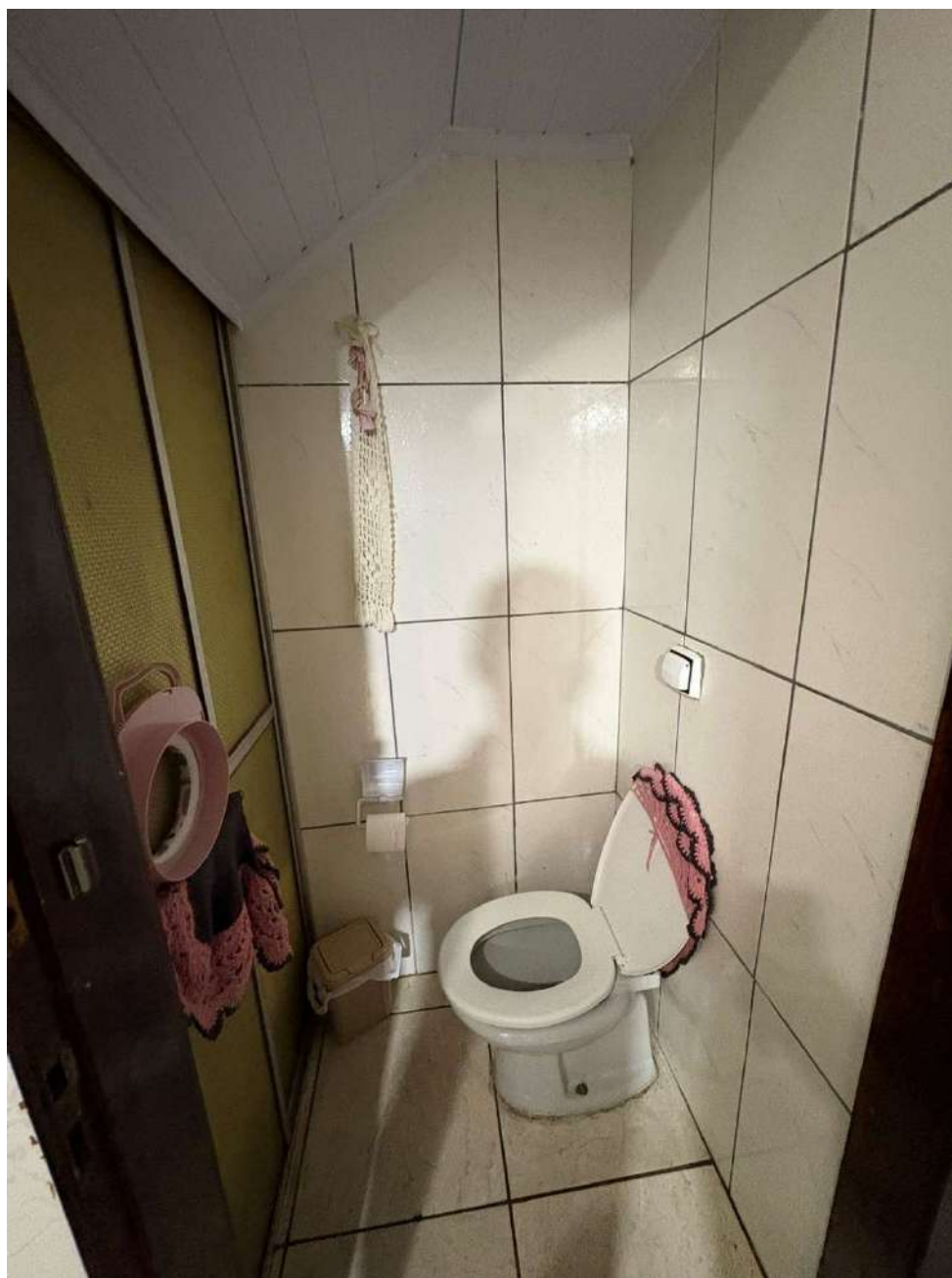
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br







Fontes
Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

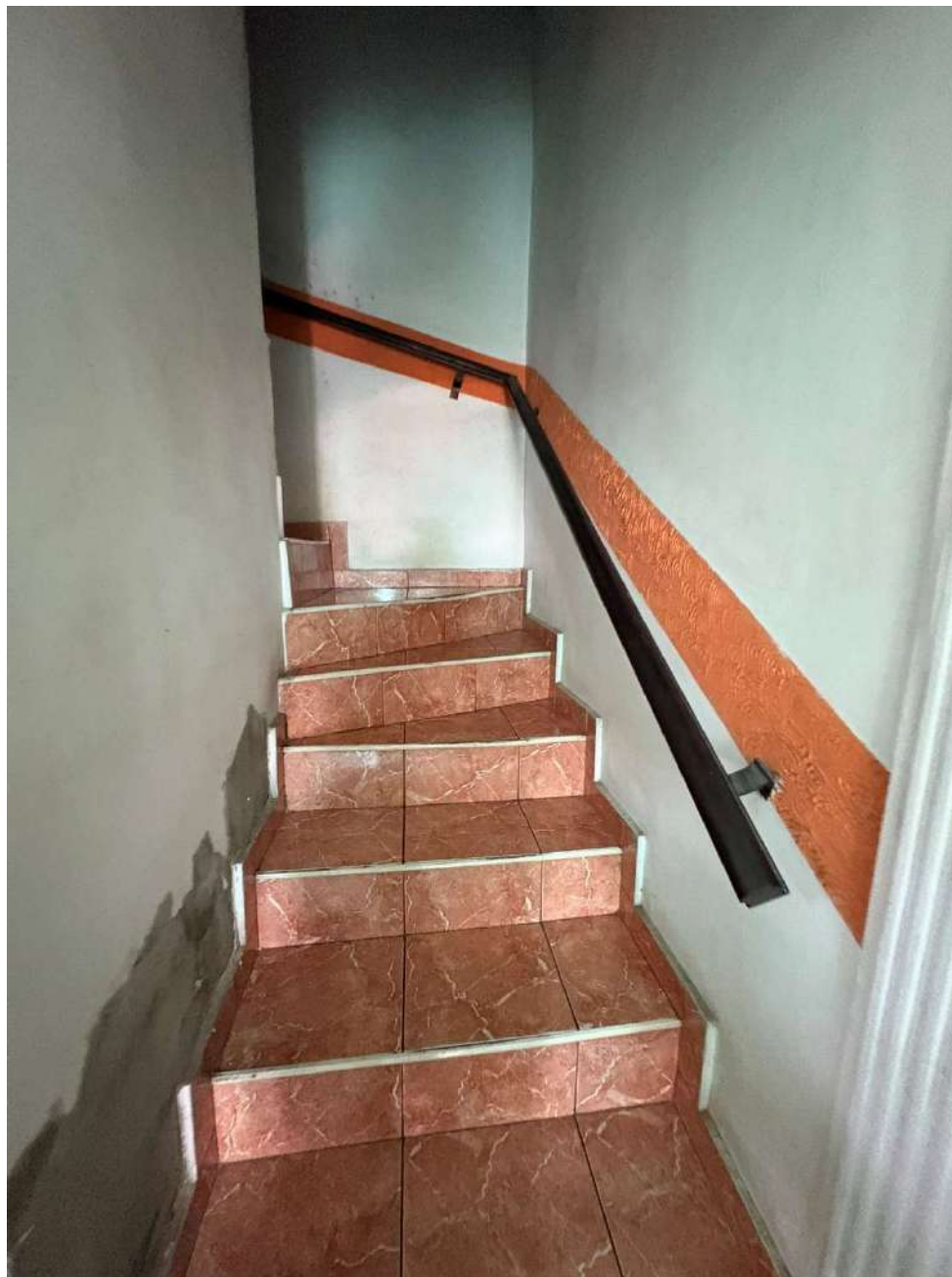
Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

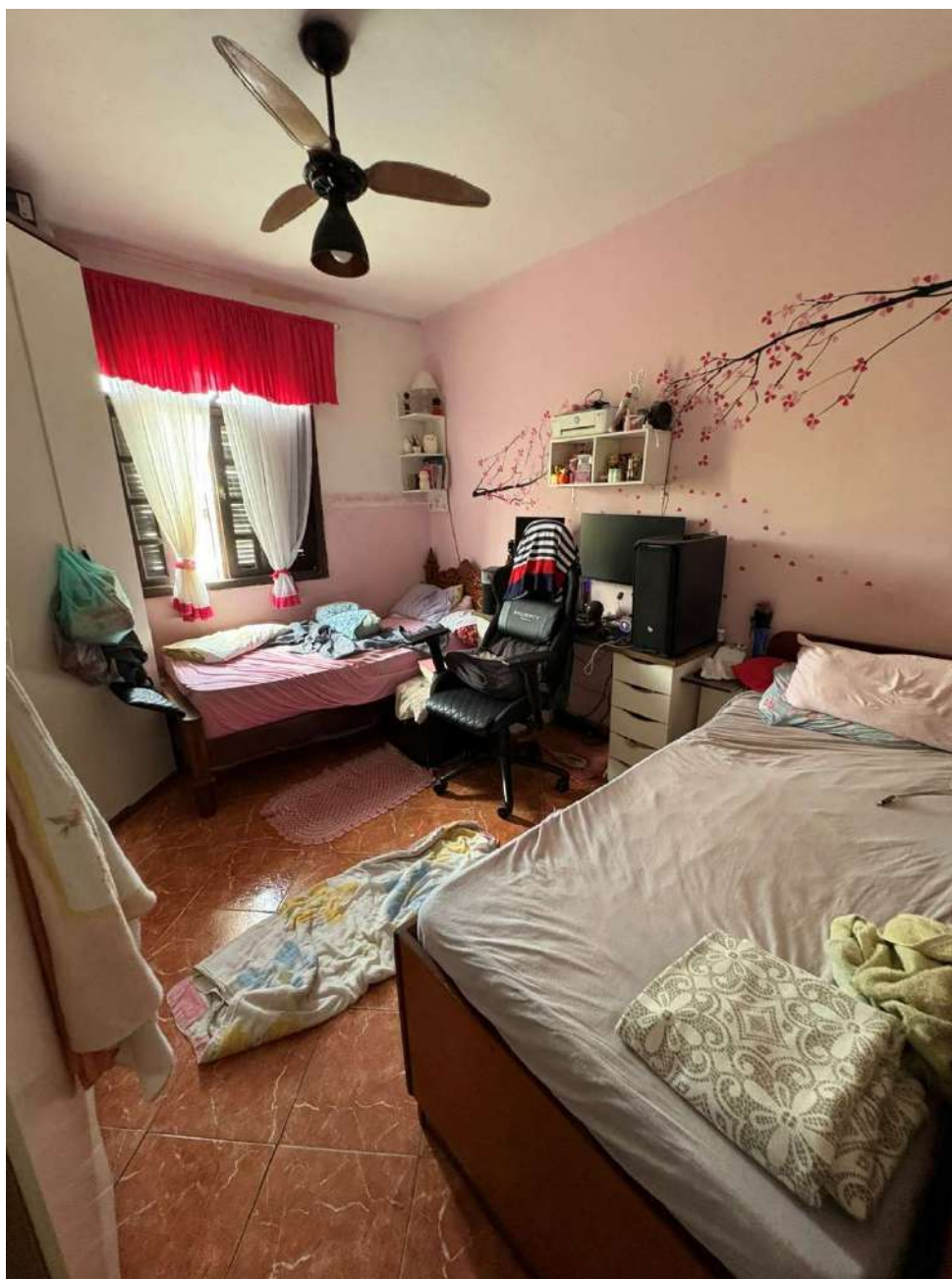
(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Fontes Blaskevicz

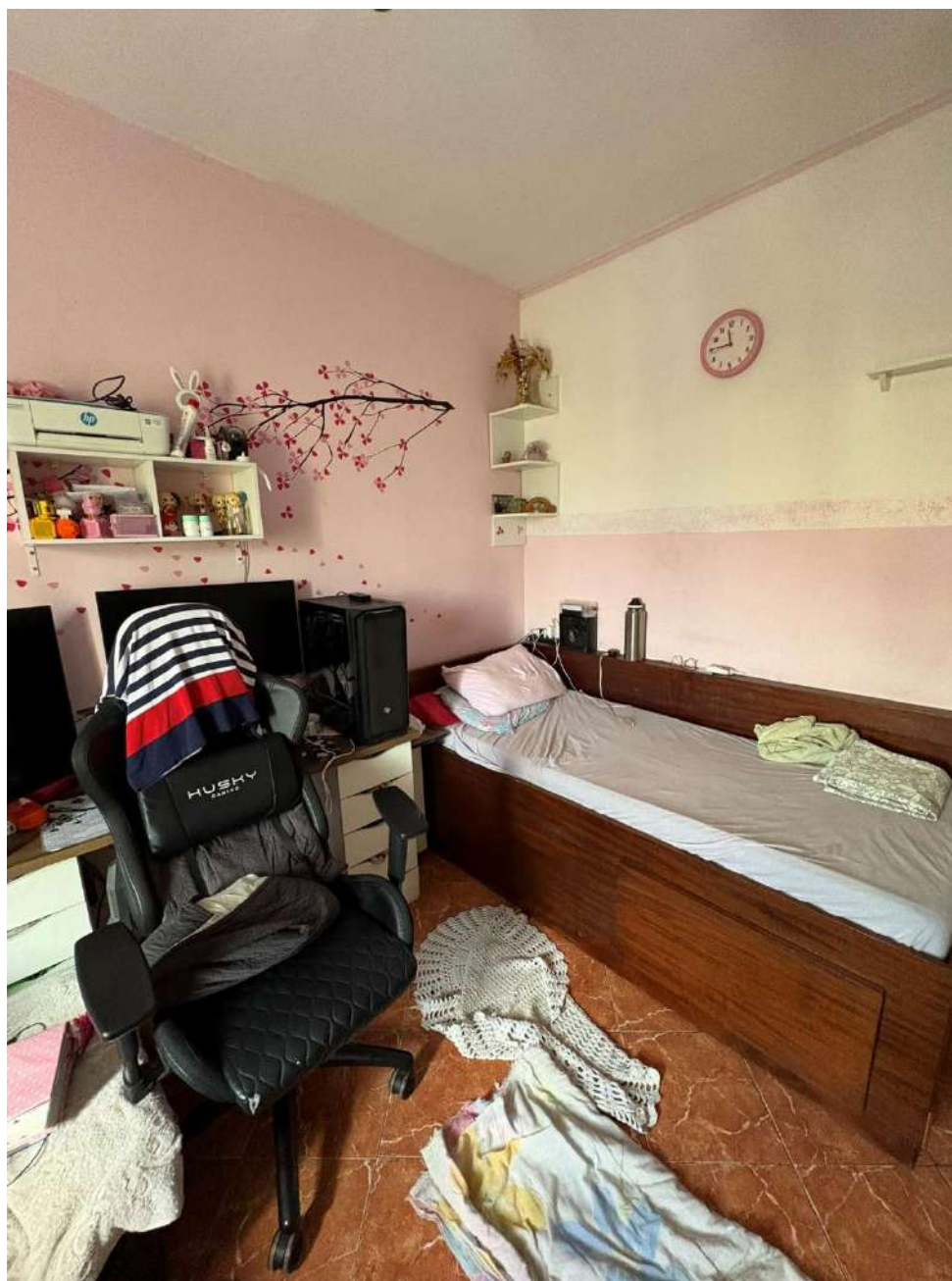
Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Fontes Blaskevicz

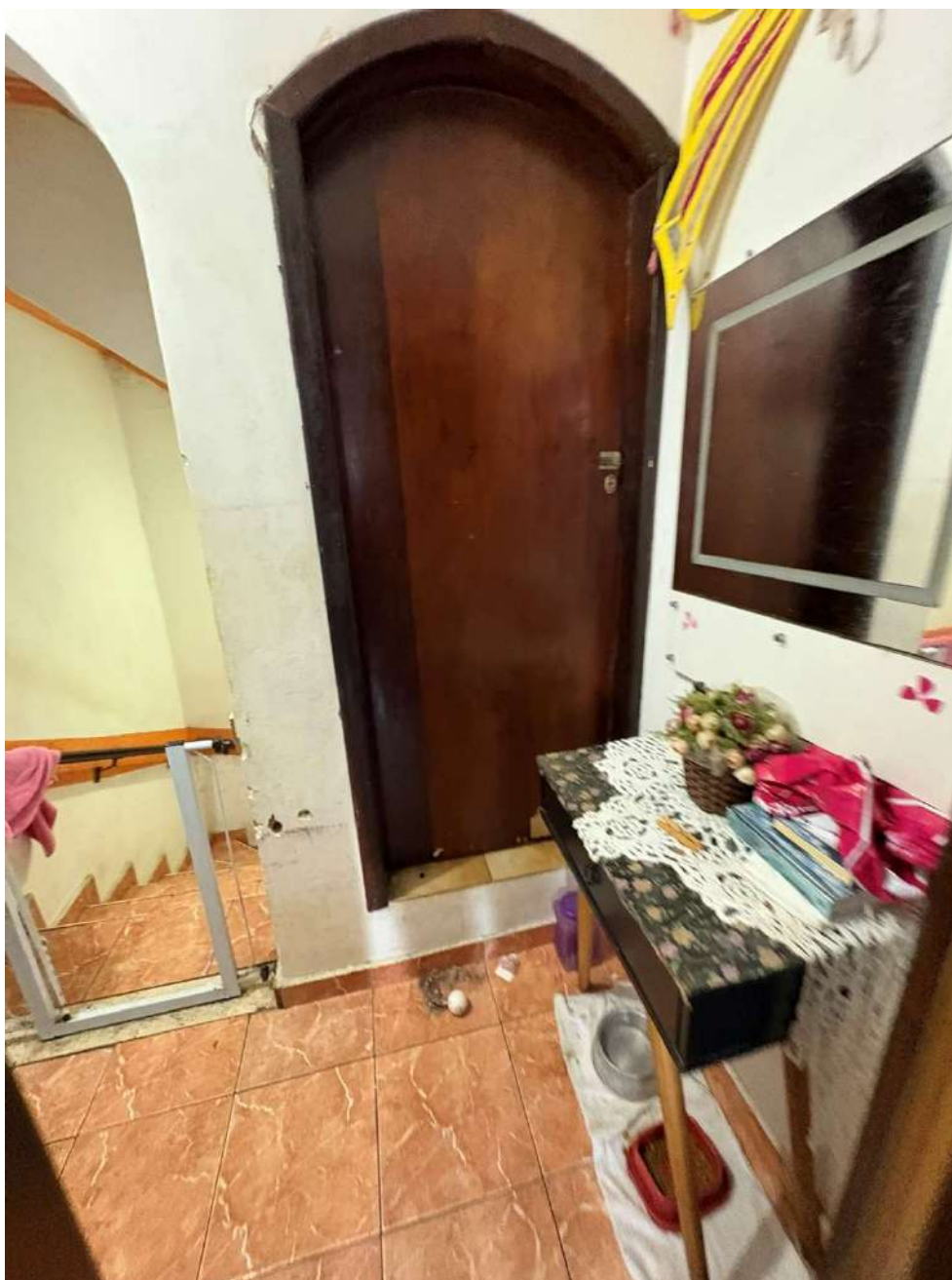
Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



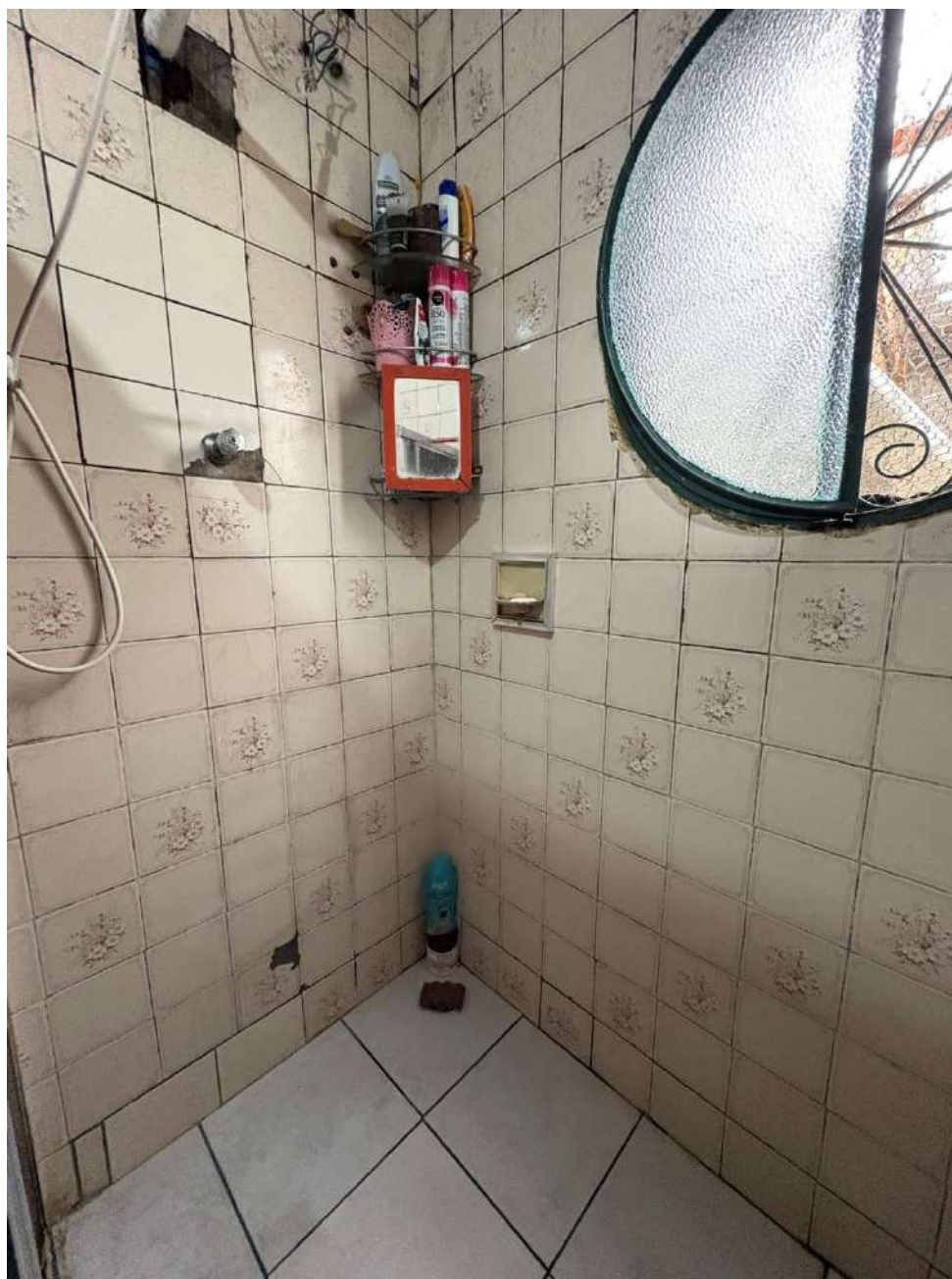
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



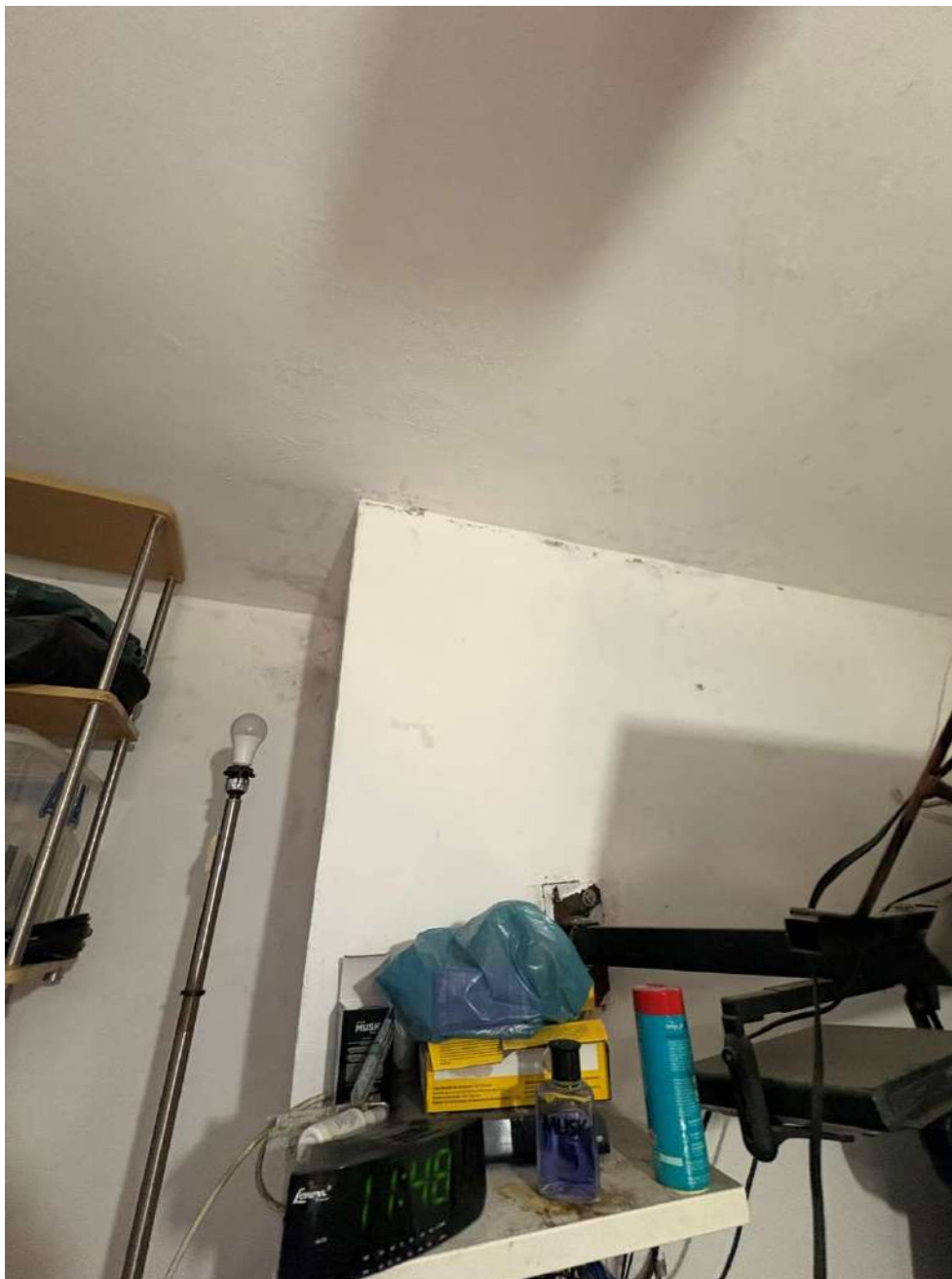
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br





Fontes Blaskevicz

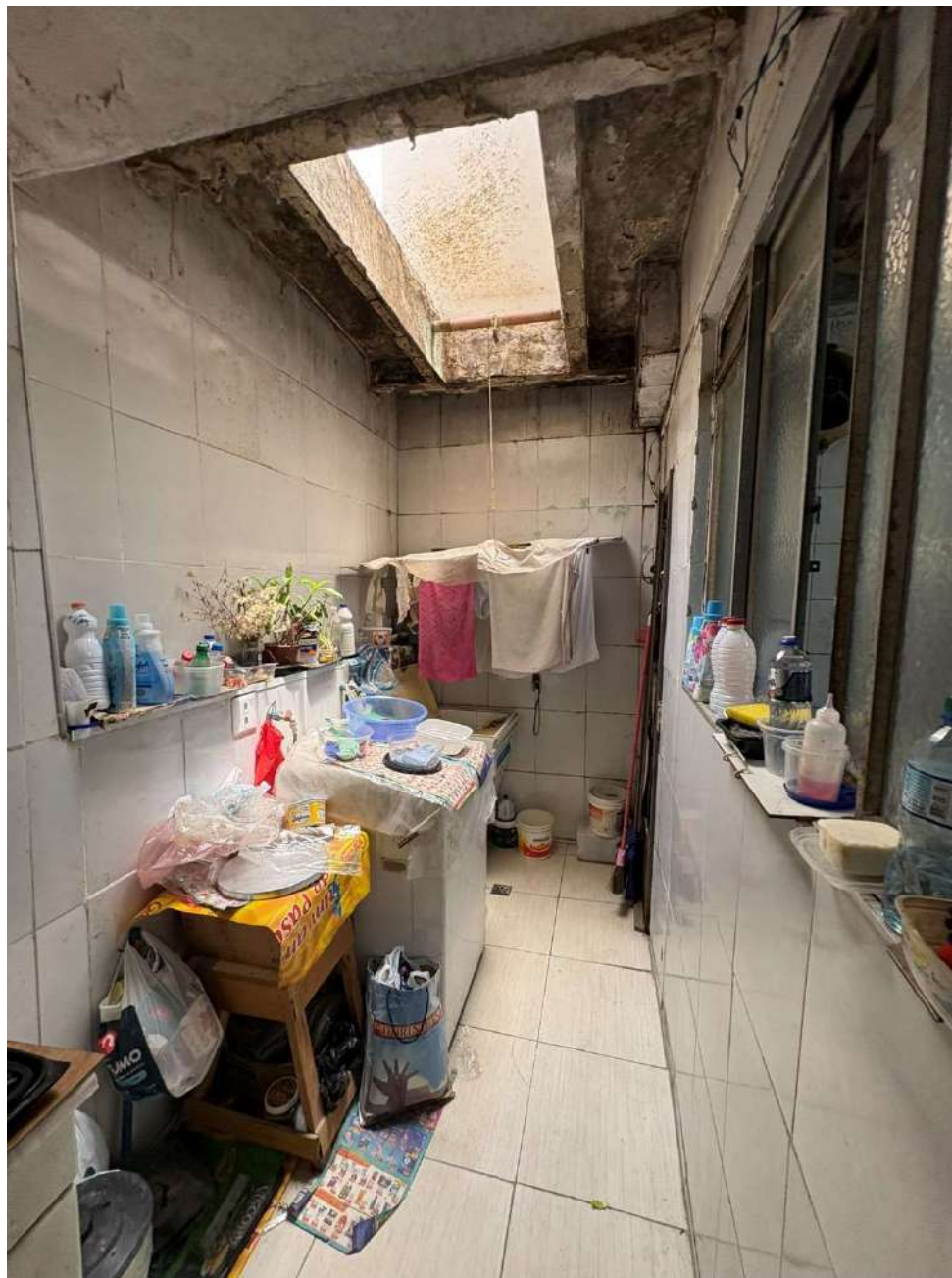
Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Perícia e Avaliação Imobiliária



www.fontesblaskevicz.com.br







Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11
(11) 96925-8957
www.fontesblaskevicz.com.br

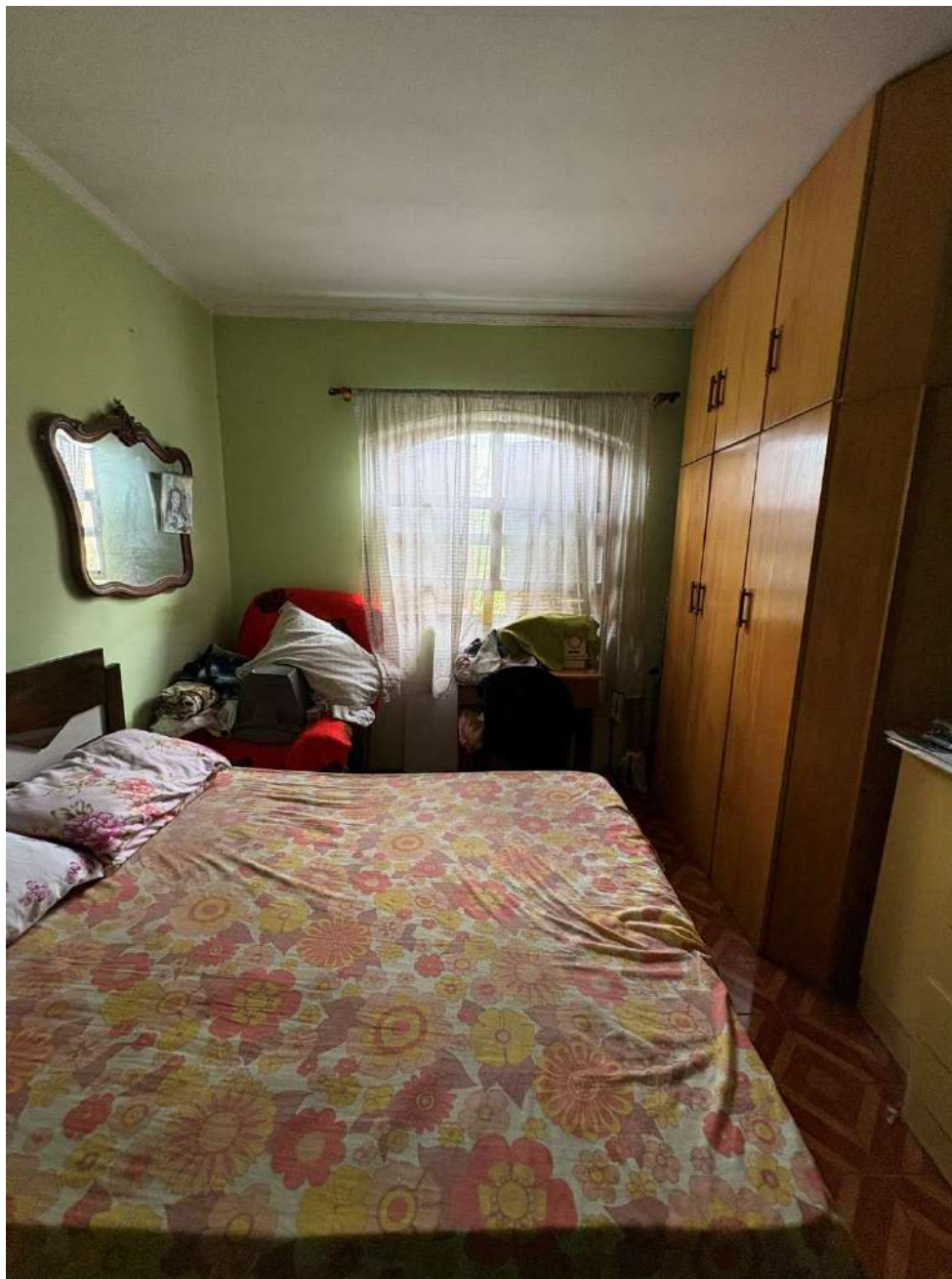




www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes
Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



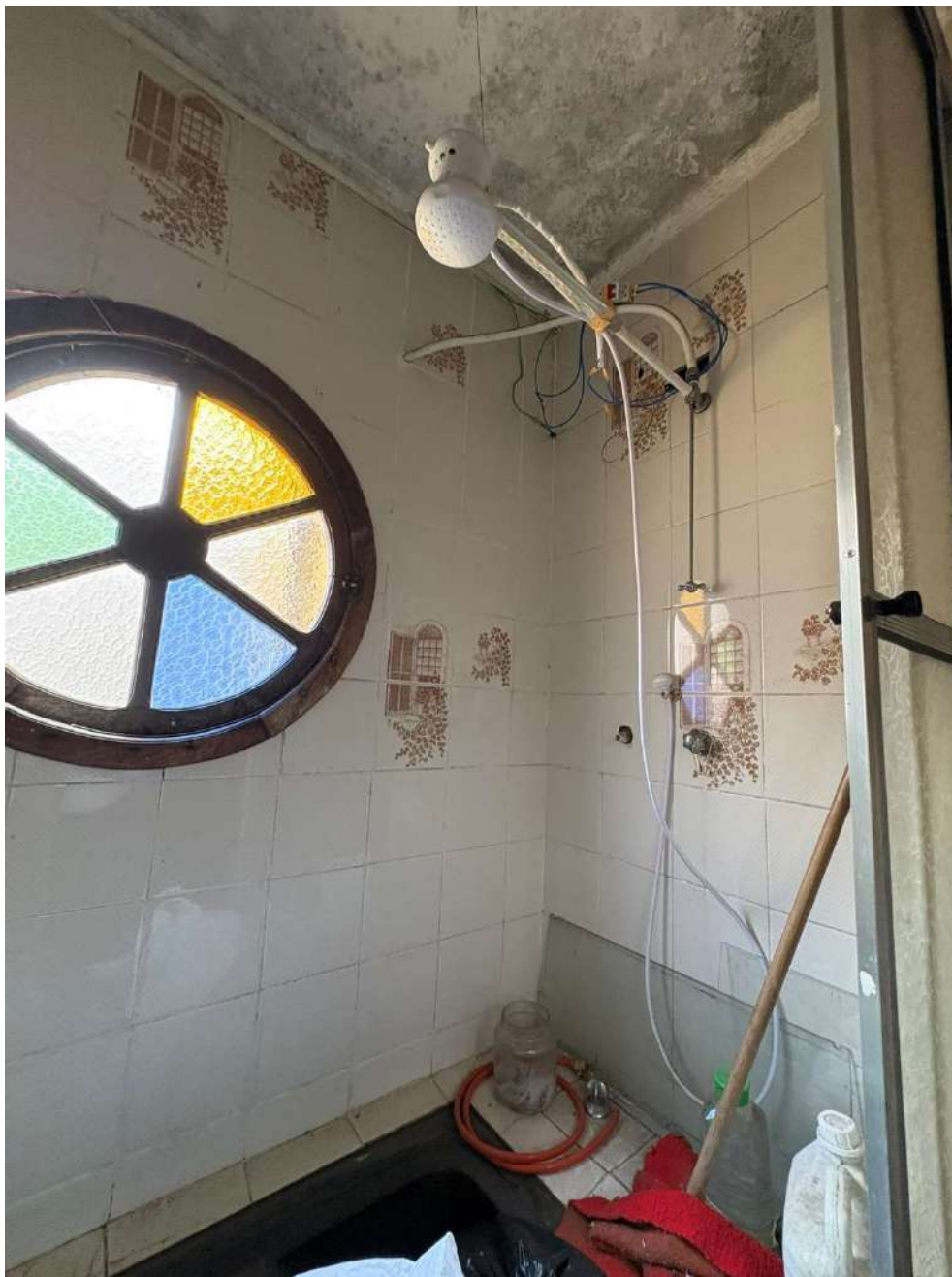
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



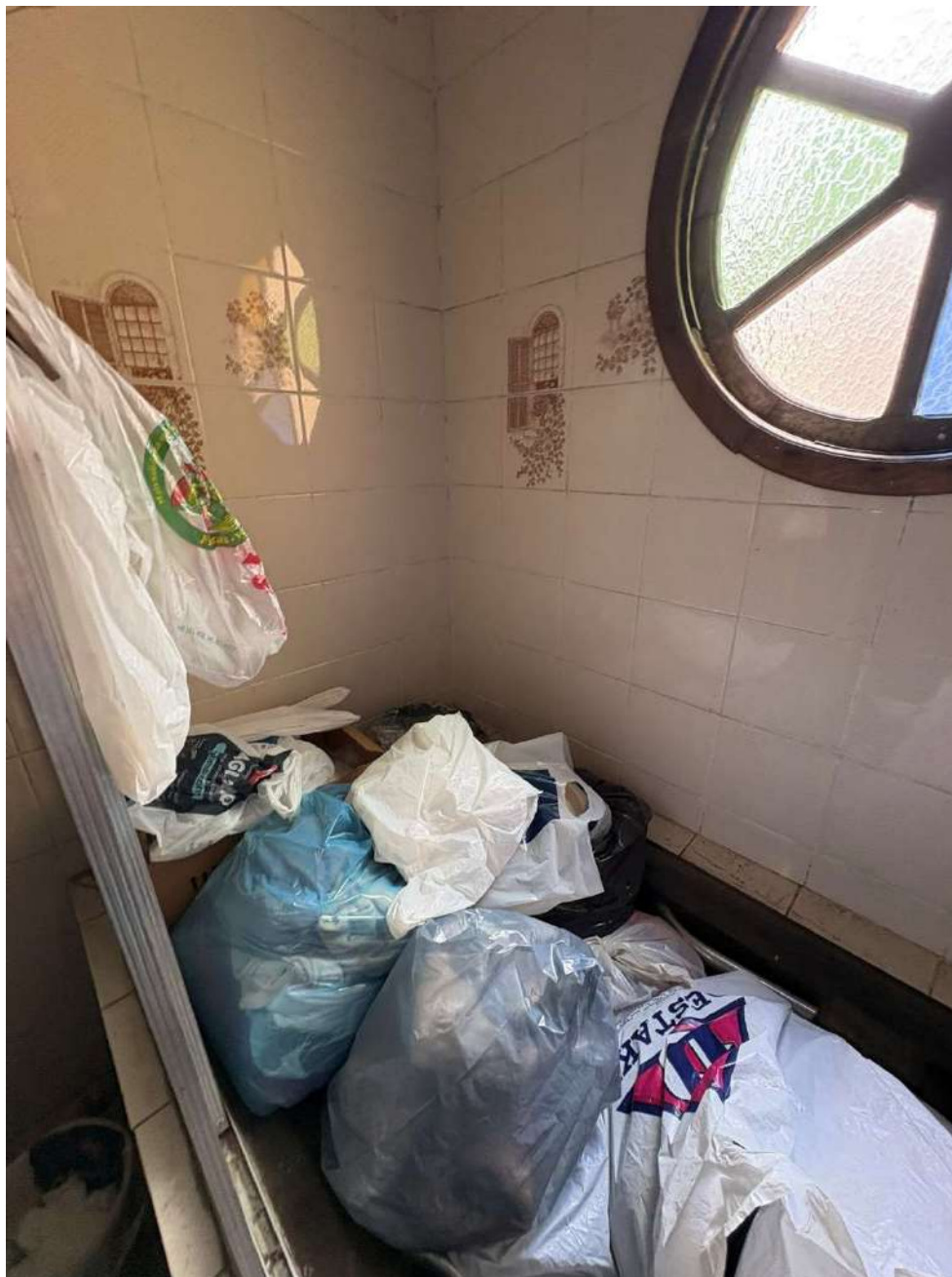
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

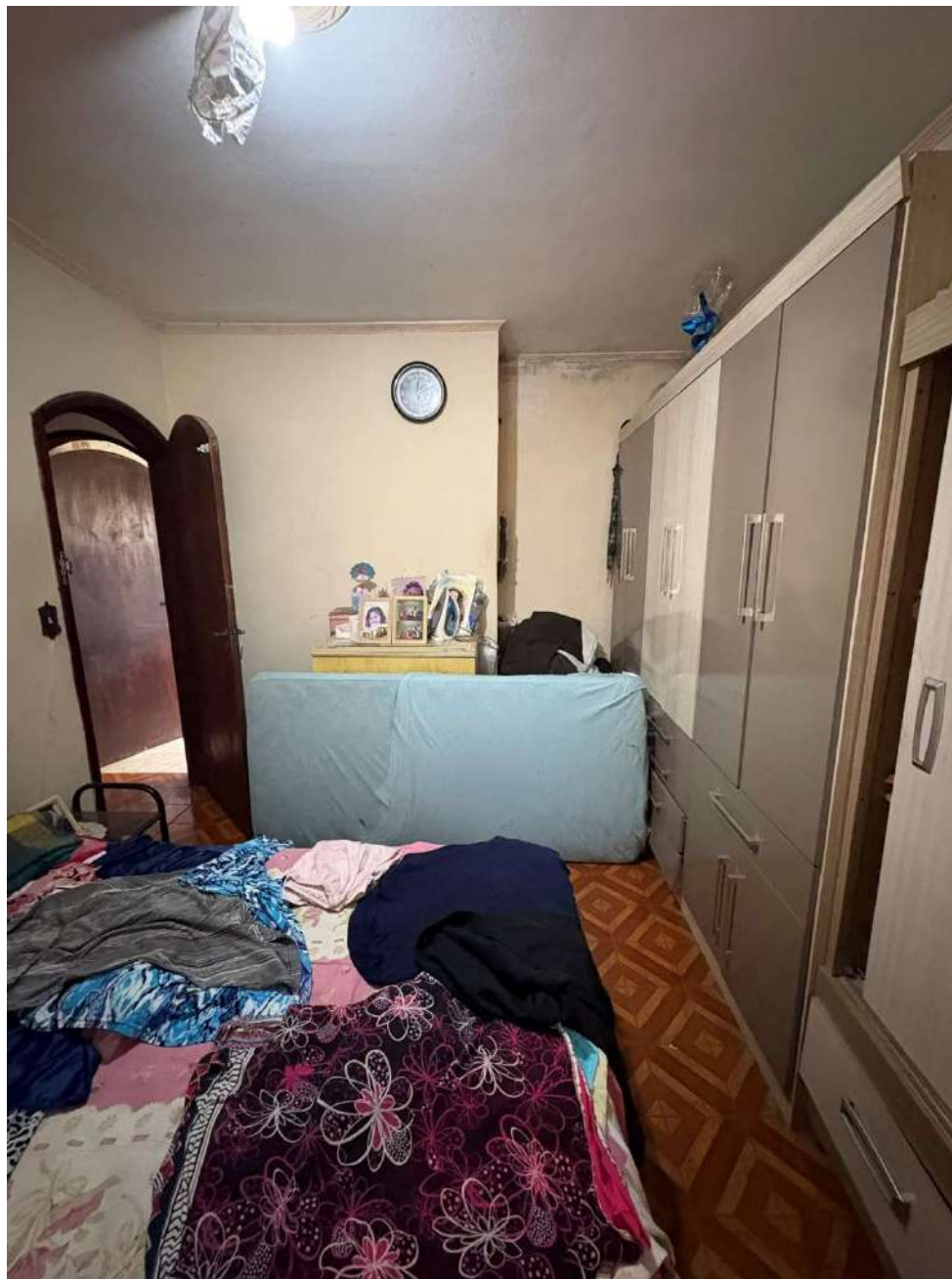
Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br



Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: “A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.”²

Em diversas bibliografias³ apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada. A NBR 14.653-1, define que: “3.44 *valor de mercado: **Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.***”

³ Fernandez, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou “real valor de mercado”, que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *“Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo ‘real’ onde refere-se ao sentido usual, entendo por ‘real’ existente, o verdadeiro, esta é a estimação econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um vem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real”*.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do Imóvel Avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200 11

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

10. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Anexo 1**). Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda na região.

11. DA EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 45 (trinta) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como simples, em estado de conservação que pode ser caracterizado como “F – entre reparos simples e importantes”

Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software “GeoAvaliar” para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos (**Anexo 1**), bem como pesquisa de mercado, temos que o valor de mercado arredondado do Imóvel Avaliando, considerado em sua totalidade (100%), é de **R\$ 638.500,00** (seiscentos e trinta e oito mil e quinhentos reais) em julho de 2026, considerando o padrão construtivo, o estado de conservação, a depreciação e os fatores de oferta aplicados.



12. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises, diligências, vistoria técnica e pesquisas mercadológicas pertinentes, e com fundamento nos fatos, documentos e informações constantes dos autos, conclui-se que o valor de mercado do Imóvel Avaliando, considerado em sua integralidade (100%), importa em **R\$ 638.500,00** (seiscentos e trinta e oito mil e quinhentos reais) **em julho de 2026**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

Santo André, 14 de julho de 2026.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333