



Perito Judicial Imobiliário

---

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

**Autos: 1003466-75.2019.8.26.0565**

**Edson T. Chicarolli**, perito judicial em avaliações de Imóveis, inscrito no CNAI: 12837 e no CRECI: 89206-SP, já nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que move. **CONDOMÍNIO SÃO INTERNATIONAL SQUARE**. Contra, **GAFISA S.A**, tendo concluído a Avaliação Mercadológica – PTAM. Vem apresentar o presente Laudo.



Perito Judicial Imobiliário

# Laudo de Avaliação



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### MERCADOLÓGICA (PTAM)

DE ACORDO COM ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. E também de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 Avaliações de Bens 14653-2 Procedimentos Gerais do título geral “Avaliações de Bens”.



Perito Judicial Imobiliário

ÍNDICE:	pagina
1. 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. Terreno.....	07
12. Descrição do Empreendimento.....	07
13. Descrição do imóvel.....	07
14. Relatório Fotográfico.....	08/12
15. Fonte de Pesquisa.....	13/17
16. Análise Mercadológica.....	18
17. Média Aritimética.....	18
18. Evolução dos Cálculos.....	19
19. Homogeneização das Fontes.....	19
20. Elementos Comparativos.....	20
21. Fator Depreciação.....	21/22
22. Calculo da Media Seneada.....	23
23. Grau de Fundamentação.....	24/25
24. Metodologia utilizada.....	26
25. Conclusão.....	27



Perito Judicial Imobiliário

---

#### 01. EXEQUENTE:

CONDOMÍNIO SÃO - INTERNATIONAL SQUARE

#### 02. EXECUTADO:

GAFISA S.A

#### 03. FINALIDADE DO LAUDO:

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

#### 04. VISTORIA:

A vistoria não foi realizada na parte interna do Imóvel Avaliando, pelo Perito, estive no local na data de 23/10/2020 as 10:00 horas, a informação do atendente da recepção que a sala se encontra vazia, o interfone não atende, foi tirada fotos na área externa e na recepção.

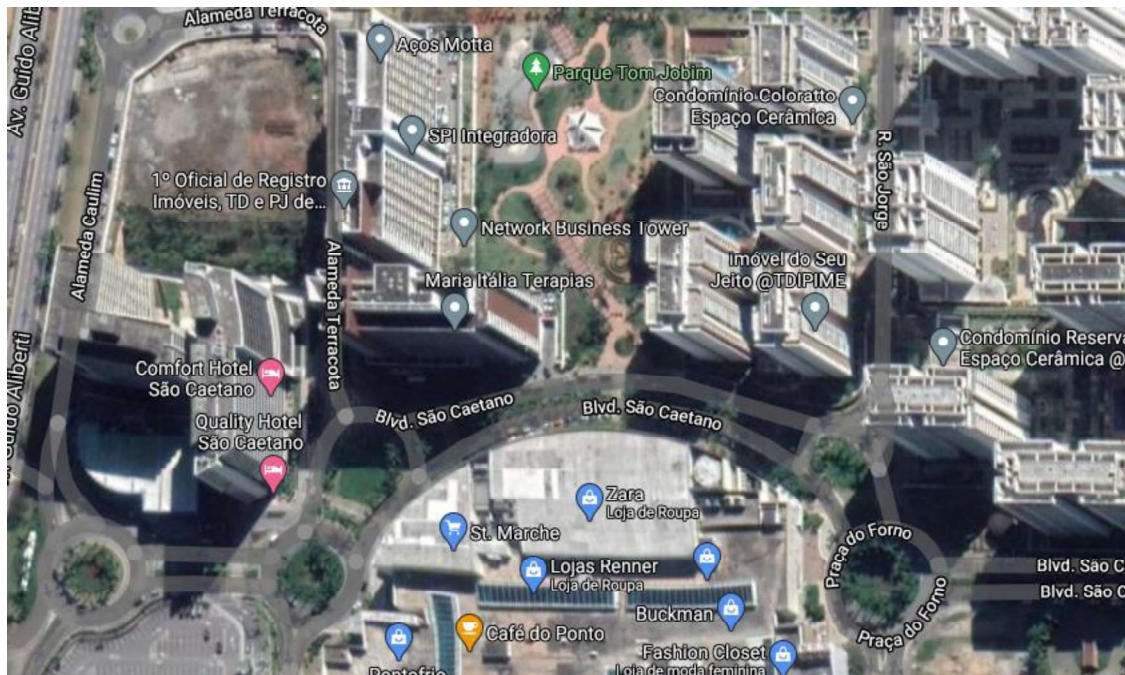
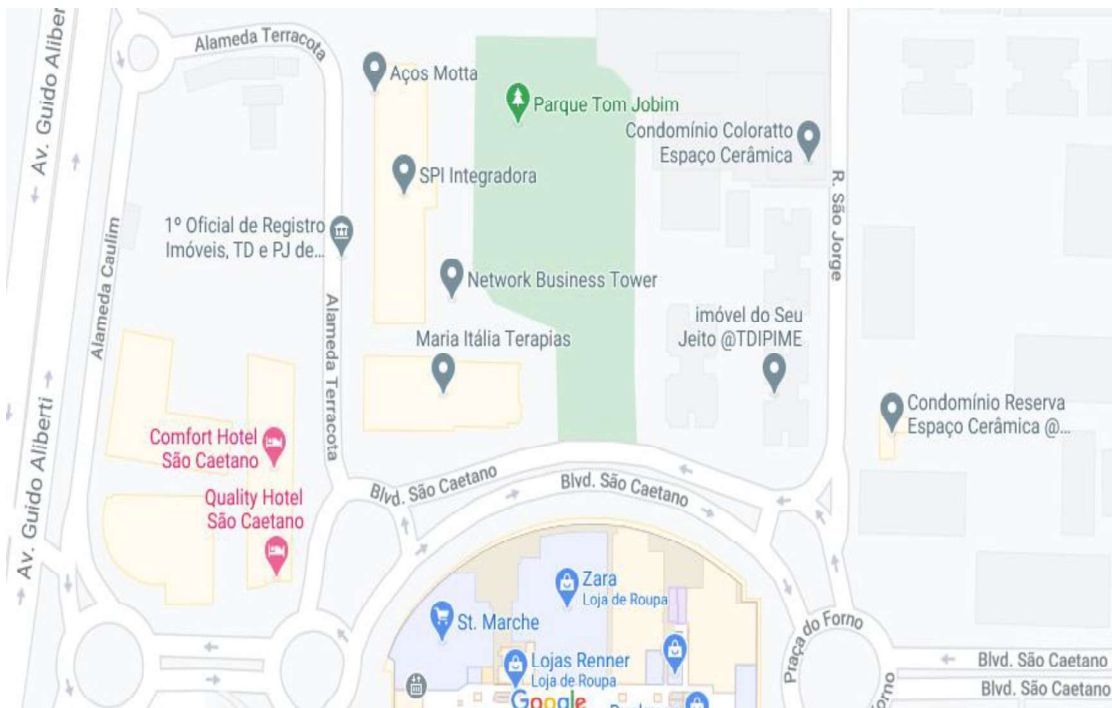
#### 05. ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Alameda Caulim, nº 115 Sala 319 3º andar Torre Gate D “Sao International Square” Bairro Cerâmica - São Caetano do Sul – SP



Perito Judicial Imobiliário

### 06. MAPA DE LOCALIZAÇÃO:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por REGIANE OLIVEIRA DA ROCHA, liberado nos autos em 28/10/2020 às 16:36 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003466-75.2019.8.26.0565 e código 9BC77B0.



Perito Judicial Imobiliário

## 07. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO:

A região tem ocupação mista residencial / comercial e apresenta uma infraestrutura desenvolvida.

Rede de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

Rede de Água e Esgoto. Coleta de Lixo e Reciclado.

Rede de Telefone, TV a cabo e Internet.

Pavimentação, Arborização.

## 08. EXISTENTES NO ENTORNO:

Fica no Espaço Cerâmica com Salas Comerciais, Hotel, o Park Shopping São Caetano, Condomínios Residenciais, Hospital São Luiz, Parque Cerâmica, acesso fácil a própria Avenida Guido Aliberti da Avenida Goiás e com a ligação a Cidade de São Paulo e do Abc.

## 09. FATORES DESVALORIZAÇÃO DA REGIÃO:

### FATORES NATURAIS:

Risco de Deslizamento: **NÃO** - Risco de Alagamento: **NÃO** – Risco de Erosão: **NÃO**

### FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS:

Comunidade: **sim** – Penitenciária: **não** – Indústria Poluente: **não** – Usina de Lixo: **não**

Clube Noturno: **não** - Hospital: **sim** - Feiras Livres: **sim** - Cemitério: **não**



Perito Judicial Imobiliário

## 10. DOCUMENTAÇÃO:

O imóvel registrado sob a matrícula de N° 50.593 no 2° Ofício de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.266-4

Matrícula  
50.593

ficha  
1

S. C. do Sul, 04 de agosto de 2016.

**IMÓVEL:**- "A unidade autônoma designada **sala comercial nº 319**, localizada no 3º pavimento da **Torre Gate (Torre D) - Subcondomínio D**, integrante do empreendimento "**SAO International Square**", cuja **torre tem acesso pela Alameda Caulim nº 115**, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, **composta** de sala, sanitário e terraço, com a área real privativa de **43,640m²**, a área real de uso comum de **44,976m²**, a área real total de **88,616m²** e o coeficiente de proporcionalidade de **0.0005440**, cabe a esta unidade o direito de uso de uma vaga de garagem, localizada nos 1º, 2º, 3º ou 4º subsolos do condomínio, cuja utilização depende do auxílio de manobrista, **confrontando**, no sentido de quem da Alameda Caulim olha para o empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado direito com a sala de final "18", pelo lado esquerdo com a sala de final "20", e pelos fundos com o corredor de circulação do pavimento."

**PROPRIETÁRIA:**- **GAFISA S.A.**, com sede em São Paulo (capital), na Avenida das Nações Unidas nº 8.501, 19º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.545.826/0001-07.

**REGISTROS ANTERIORES:**- R. 5/34.143, R. 5/34.144, R. 3/34.145, R. 3/34.146, R. 3/34.147, R. 3/34.150, R. 5/34.151, R. 5/34.152, R. 5/34.153, R. 5/34.154, R. 5/34.155 e R. 5/34.156, feitos em 08 de novembro de 2012, que deram origem a matrícula nº 41.758, em 14 de novembro de 2012, todos deste 2º Ofício de Registro. (Condomínio registrado sob nº 43/41.758, em 04 de agosto de 2016, neste 2º Ofício de Registro)

## 11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma unidade autônoma designada como sala comercial de **43,460m²** de área útil, com **44.976m²** de área de garagem e **88.616m²** de área total. É composto por sala com varanda e banheiro, uma vaga de garagem no 1º,2º,3º,4º no subsolo, com manobrista.



Perito Judicial Imobiliário

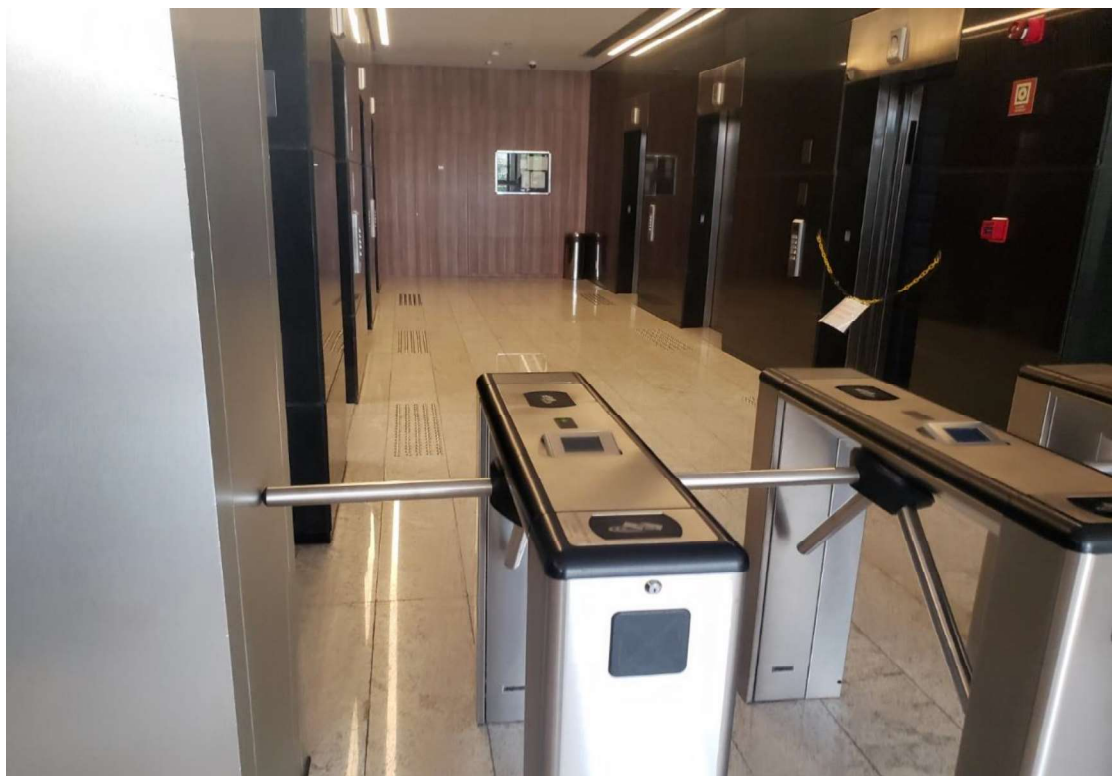
## 12. RELATORIO DE IMAGENS:





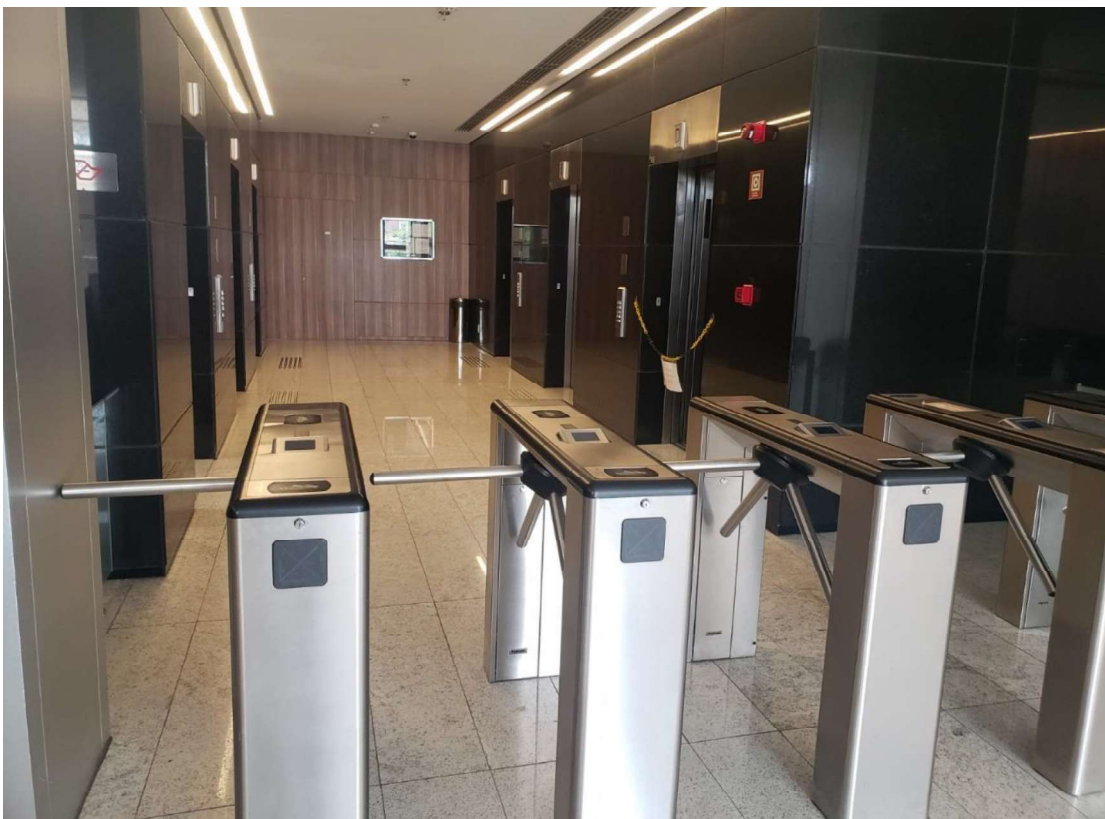


Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário



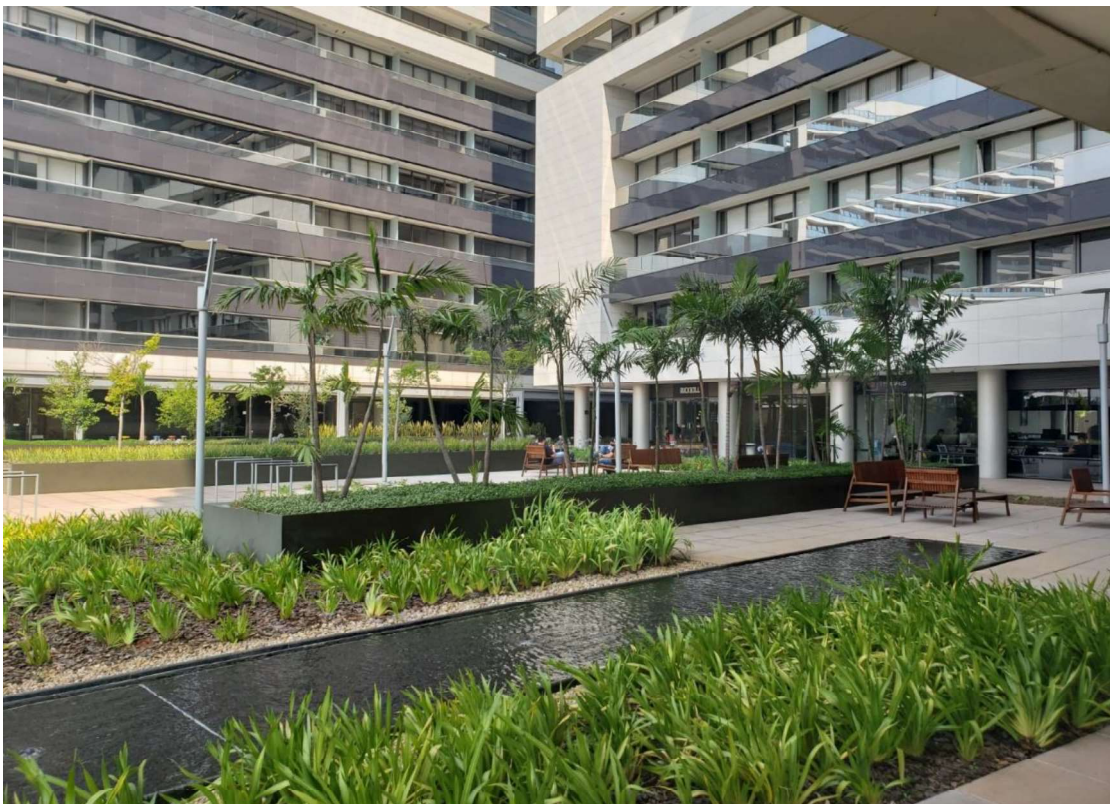
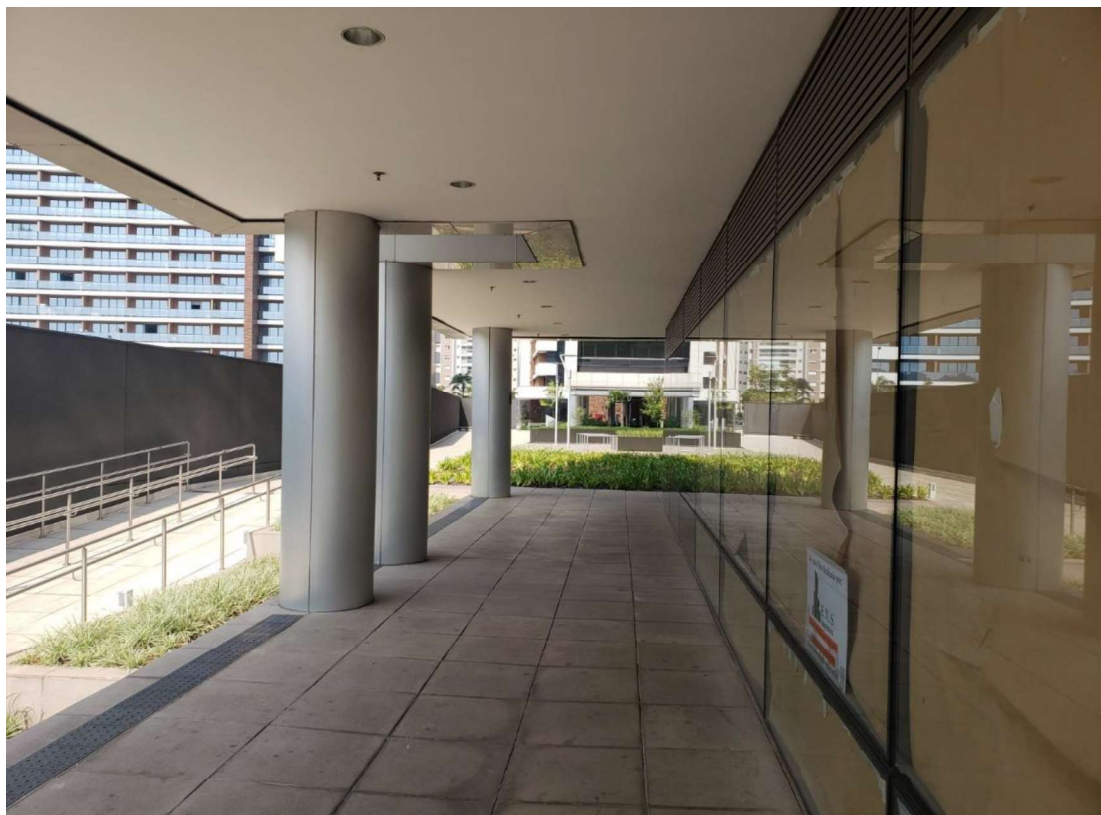


Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário





Perito Judicial Imobiliário

### 13. FONTE DE PESQUISA:

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, com dados coletados de imobiliárias atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado.

**01 - SH IMÓVEIS TEL: (11)4227-4040 Ref:34602**

**SALA COMERCIAL ESPAÇO CERÂMICA – SÃO CAETANO DO SUL**

**ÁREA 44,00m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 245.000,00**

Descrição: Sala comercial aproximadamente 44m<sup>2</sup>, banheiro e garagem, .Bairro Cerâmica São Caetano do Sul.



Fonte: [http://www.shimoveis.com.br/imovel\\_view.asp?Referencia=34602&Pg=](http://www.shimoveis.com.br/imovel_view.asp?Referencia=34602&Pg=)

3



Perito Judicial Imobiliário

**02 - HOFFMAN IMÓVEIS TEL: (11)4228-7222 Ref:32209**

**SALA COMERCIAL ESPAÇO CERÂMICA – SÃO CAETANO DO SUL**

**ÁREA 43,00m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 265.000,00**

Descrição: Sala Comercial 43,00m<sup>2</sup> com piso, copa, iluminação, lugar mais desejado de São Caetano



Fonte: <http://www.hoffmanimoveis.com.br/ficha/HFM/VENDA/SAO+CAETANO+DO+SUL/CERAMICA/QUALQUER+TIPO/32209>



Perito Judicial Imobiliário

### **03 - STARTUP IMÓVEIS TEL: (11) 4232-9239 Ref:SAO215**

**SALA COMERCIAL ESPAÇO CERÂMICA – SÃO CAETANO DO SUL**

**ÁREA 43,00m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 285.000,00**

Descrição: Sala Comercial – Networks Business Tower, ampla com sacada, 1 wc, vista livre, recepção, estacionamento para visitantes, espaço para eventos, segurança 24 horas.



Fonte: <https://www.startupimoveis.com.br/imovel/sala-de-43-m-ceramica-sao-caetano-do-sul-a-venda-por-285000/SA0215-ST5>



Perito Judicial Imobiliário

**04 – BELL HOUSE IMÓVEIS TEL: (11) 4438-1611 Ref:21966**

**SALA COMERCIAL ESPAÇO CERÂMICA – SÃO CAETANO DO SUL**

**ÁREA 43,00m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 305.000,00**

***Descrição: Sala Comercial com 43 metros no Espaço Cerâmica com Wc e uma vaga de garagem.***



Fonte: <https://bellhouse.com.br/imovel/21966/sala-ceramica-sao-caetano-do-sul/>





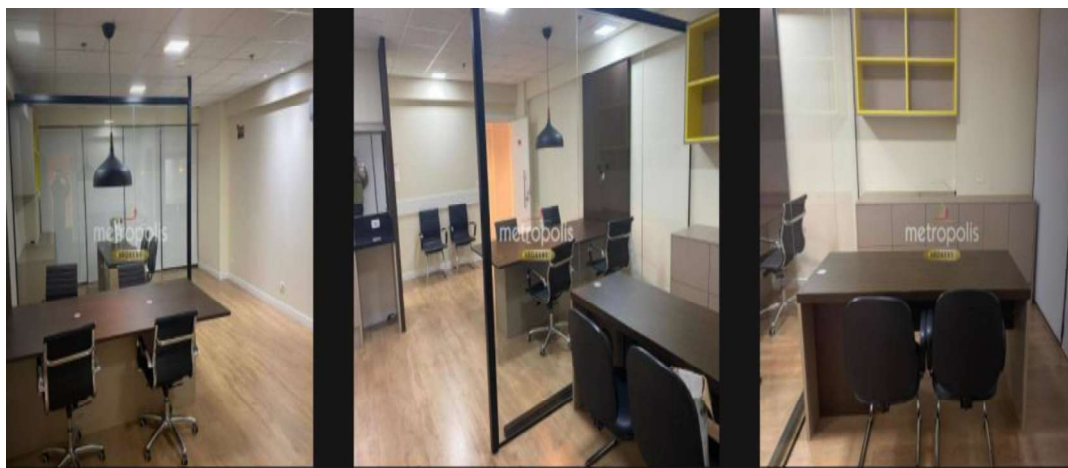
Perito Judicial Imobiliário

## **05 - METROPOLIS IMÓVEIS TEL: (11) 3565-3530 Ref:SAO158**

**SALA COMERCIAL ESPAÇO CERÂMICA – SÃO CAETANO DO SUL**

**ÁREA 44,00m<sup>2</sup> - VALOR R\$ 330.000,00**

Descrição: Sala comercial espaço cerâmica 44m<sup>2</sup> pronta com armários para uso com copa, wc e vaga de garagem.



Fonte: <https://www.metropolisbrokers.com.br/imovel/sala-de-44-m-na-alameda-terracota-ceramica-sao-caetano-do-sul-sp-a-venda-por-330000-ou-aluguel-por-2300-mes/SA0158-FESZ?from=sale>



Perito Judicial Imobiliário

#### 14. ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Conforme informações e pesquisa das imobiliárias que atuam na região.

Foram analisadas as metragens e valor aplicado na região e no condomínio.

<b>Nº</b>	<b>IMOBILIÁRIAS</b>	<b>ARÉA</b>	<b>VALOR R\$</b>	<b>R\$ M<sup>2</sup></b>
<b>01</b>	<b>SH IMÓVEIS</b>	<b>44m<sup>2</sup></b>	<b>245.000,00</b>	<b>5.569,00</b>
<b>02</b>	<b>HOFFMAN IMÓVEIS</b>	<b>43m<sup>2</sup></b>	<b>265.000,00</b>	<b>6.160,00</b>
<b>03</b>	<b>STARTUP IMÓVEIS</b>	<b>43m<sup>2</sup></b>	<b>285.000,00</b>	<b>6.630,00</b>
<b>04</b>	<b>BELL HOUSE IMÓVEIS</b>	<b>43m<sup>2</sup></b>	<b>305.000,00</b>	<b>7.090,00</b>
<b>05</b>	<b>METROPOLIS IMÓVEIS</b>	<b>44m<sup>2</sup></b>	<b>330.000,00</b>	<b>7.500,00</b>

#### 15. MÉDIA ARITIMÉTICA:

Apuração da média aritmética dos valores do metro quadrado das amostras. Foram analisados os imóveis com seguintes custos por m<sup>2</sup>: aplicado na região.

$$\text{R\$ } 6.569,00 + \text{R\$ } 6.160,00 + \text{R\$ } 6.630,00 + \text{R\$ } 7.090,00 + \text{R\$ } 7.500,00 =$$

$$\text{R\$ } 33.949,00 / 5 = \text{R\$ } 6.789,00$$

**Média aritmética: R\$ 6.789,00m<sup>2</sup>**



Perito Judicial Imobiliário

## 16. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS:

Evolução dos cálculos e soma da área total do imóvel avaliando x do valor médio do m<sup>2</sup> analisados = o valor do imóvel avaliando.

$$\text{Área total } 43.640\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.789,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 296.272,00$$

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 296.272,00**

## 17. HOMOGENEIZAÇÃO DAS FONTES:

Foram adotados os seguintes fatores de correção para homogeneizar o preço dos elementos pesquisados:

Fonte	Preço m <sup>2</sup> R\$				
		FO	FT	F	
1	R\$ 245.000,00	0,90	1,00	0,90	R\$ 245.000,00
2	R\$ 265.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 265.000,00
3	R\$ 285.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 285.000,00
4	R\$ 305.000,00	0,90	1,10	1,00	R\$ 305.000,00
5	R\$ 330.000,00	0,90	1,10	1,05	R\$ 330.000,00

FO = Fator Oferta / FT = Fator Transposição/ FD = Fator de Depreciação



Perito Judicial Imobiliário

## 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 Imobiliário

## 19. FATOR DEPRECIÇÃO:

### Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

CÓDIGO	ESTADO DE CLASSIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO
<b>A</b>	<b>Novo</b>	<b>0,00%</b>
<b>B</b>	<b>Entre novo e regular</b>	<b>0,32%</b>
<b>C</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52%</b>
<b>D</b>	<b>Entre regular e reparos simples</b>	<b>8,09%</b>
<b>E</b>	<b>Reparos simples</b>	<b>18,10%</b>
<b>F</b>	<b>Entre reparos simples e importantes</b>	<b>33,20%</b>
<b>G</b>	<b>Reparos importantes</b>	<b>56,20%</b>
<b>H</b>	<b>Entre reparos importantes e s/ valor</b>	<b>75,20%</b>

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	<b>0,00%</b>	<b>0,32%</b>	<b>2,52%</b>	<b>8,09%</b>	<b>18,10%</b>	<b>33,20%</b>	<b>56,20%</b>	<b>75,20%</b>
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
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60



Perito Judicial Imobiliário

Considerando que o imóvel avaliando possui 04 anos de idade, vida útil estimada em 60 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido **Entre Novo e Regular**. 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 0,32%, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliando em, ou seja.

**R\$ 296.272,00** (Duzentos e Noventa e Seis Mil e Duzentos e Setenta e Dois Reais). **para**

**R\$ 295.323,00** (Duzentos e Noventa e Cinco Mil e Trezentos e Vinte e Três Reais).

$$\mathbf{VA\ R\$ 296.272,00 \times 0,32\% = VD\ R\$ 295.323,00}$$

**VA (Valor Avaliado)**

**VD (Valor Depreciação)**



Perito Judicial Imobiliário

## 20. CALCULO DA MÉDIA SENEADA:

O calculo da média seneada 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 final. E valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado.

<b>Valor de Pesquisa</b>	<b>R\$ 296.272,00</b>
<b>Valor de Depreciação</b>	<b>R\$ 295.323,00</b>
<b>Valor Fator Fonte 0.90</b>	<b>R\$ 266.645,00</b>
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 858.240,00</b>

**Valor Total R\$ 858.240,00 / 3 = R\$ 286.000,00**

**Valor Final R\$ 286.000,00 / 43.640m<sup>2</sup> = R\$ 6.553,00**

**Valor Final do Imóvel Avaliando = R\$ 286.000,00**



Perito Judicial Imobiliário

## 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	III	II	I
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
PONTOS		3	2	1

#### Tabela - 3 (Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação).

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
PONTOS		3	2	1





Perito Judicial Imobiliário

**Tabela – 4.** No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, 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 <sup>a</sup>
PONTOS		3	2	1

**Tabela - 5 de Enquadramento:**

GRAUS	III	II	I
<b>PONTOS MINIMOS</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

**Tabela - 6 de Precisão:**

DESCRIÇÃO	GRAU	GRAU	GRAU
	III	II	I
Amplitude do intervalo de Confiança, de 80 em Torno do valo central da Estimativa.	< = 30%	< = 40%	< 50%

### Enquadramento/Precisão.

De acordo com a Norma NBR 14653-2/2011 o presente laudo se enquadra no grau de fundamentação II. Com grau de Precisão acima de 80%, de acordo com os fatores apresentados no corpo deste laudo, ou seja, a quantidade de imóveis e clareza das informações utilizadas na comparação entre outros fatores.



Perito Judicial Imobiliário

## 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 27 folhas, sendo assinada.



Perito Judicial Imobiliário

## 23. CONCLUSÃO

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

<b>R\$ 286.000,00</b>
<b>(Duzentos e Oitenta e Seis Mil Reais).</b>
<b>VALOR DE REFERENCIA PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2020</b>

São Caetano do Sul, 28 de Outubro de 2020

---

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