

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0001849-90.2025.8.26.0564

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Leila de Moura

Executado: Paulo Roberto Pedroso Miguel

Imóvel Avaliando: Lote nº 88 da Quadra nº 10, com benfeitorias, situado na Rua Expedido Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, São Bernardo do Campo/SP

Registro: Não há matrícula

Inscrição Municipal: 534.108.088.000

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	FINALIDADE.....	3
3.	VISTORIA	4
4.	DOCUMENTAÇÃO	4
5.	LOCALIZAÇÃO	7
6.	CONTEXTO URBANO	13
7.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
8.	DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	49
9.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	50
10.	PESQUISA DE MERCADO	51
11.	DA EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO	51
12.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO LOCATÍCIA.....	52
13.	CONCLUSÃO	52

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com a r. sentença de fls. 90/92 dos autos principais, foi julgado procedente o pedido de extinção de condomínio existente entre as partes, determinando-se a alienação judicial do imóvel mediante praças, precedida de prévia perícia e avaliação, inclusive quanto ao valor locatício, ficando o Executado condenado ao pagamento de valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal apurado em perícia, desde a citação até a efetiva desocupação do imóvel.

Assim, conforme a r. decisão de fls. 24, o presente trabalho técnico tem por objeto a apuração do valor de mercado para venda e do valor locatício mensal do imóvel situado na Rua Expedido Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, São Bernardo do Campo/SP, inscrito sob o nº 534.108.088.000 no cadastro imobiliário municipal, com 125,75 m² de área de terreno e 65,00 m² de área construída ("Imóvel Avaliando").

Em razão disso, a r. decisão de fls. 24 nomeou este signatário para proceder à avaliação mercadológica do Imóvel Avaliando, para apurar o valor de venda e locação mensal.

2. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para venda e locação. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º¹ 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.

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."

3. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do CPC, a vistoria do Imóvel Avaliando foi agendada e realizada no dia 26/03/2026, conforme ata de vistoria (**Anexo 1**).

4. DOCUMENTAÇÃO

Conforme consignado na r. sentença de fls. 90/92² dos autos principais, o Imóvel Avaliando não possui matrícula, razão pela qual a presente avaliação foi embasada nos elementos constantes do cadastro imobiliário da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP, bem como nas informações obtidas quando da vistoria técnica realizada *in loco*.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais/Valor Venal – Exercício 2026, emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP (**Anexo 2**), o Imóvel Avaliando, situado na Rua Expedito Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, São Bernardo do Campo/SP, inscrito sob o nº 534.108.088.000 no cadastro imobiliário municipal, corresponde ao lote nº 88 da quadra nº 10, possuindo área de terreno de 125,75 m², área construída cadastrada de 65,00 m² e valor venal total correspondente a R\$ 52.551,88:

		MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO SECRETARIA DA FAZENDA DEPARTAMENTO DA RECEITA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO EXERCÍCIO DE 2026	
O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	534.108.088.000		
CONTRIBUINTE:	LEILA DE MOURA MIGUEL		
LOCAL DO IMÓVEL:	RUA EXPEDITO VENCESLAU SILVA	NÚMERO:	263
LOTE:	88		
QUADRA:	10		
ARRUAMENTO:	PQ. DAS GARÇAS		
ÁREA DE TERRENO:	125,75 m ²		
ÁREA PROPORCIONAL:	0,00 m ²		
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	65,00 m ²		
VALOR DO TERRENO :	VALOR DA CONSTRUÇÃO :	VALOR TOTAL :	
R\$ 6.313,91	R\$ 46.237,97	R\$ 52.551,88	

² “É de se ressaltar que, após o trânsito em julgado desta sentença, terá início nova fase processual, onde o imóvel será avaliado, por perito judicial, para que se apure o real valor do bem e valor para locação e, após, serão designadas praças para alienação do imóvel. Cumpre-se destacar, ainda, que a alienação será dos direitos das partes sobre o imóvel, uma vez que o bem, em sua totalidade, não possui matrícula.”

Outrossim, conforme Certidão de Localização emitida pela Secretaria de Planejamento Urbano do Município de São Bernardo do Campo/SP (**Anexo 3**), o imóvel inscrito sob o cadastro fiscal imobiliário nº 534.108.088.000, situado na Rua Expedido Venceslau da Silva, nº 263, encontra-se localizado no Bairro dos Alvarenga, em área urbana do Distrito da Sede, bem como inserido em **área de proteção aos mananciais hídricos da Billings**, nos termos da legislação municipal e estadual aplicável.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO

Atendendo requerimento "on line", a Seção de Cadastro de geoinformação da divisão de geoprocessamento e cartografia, certifica que o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário desta Prefeitura sob o nº **534.108.088**, sito à **RUA EXPEDITO VENCESLAU DA SILVA, 263**, está localizado no Bairro **DOS ALVARENGA; em área urbana do distrito da DISTRITO DA SEDE**, conforme a Lei Municipal nº 2435, de 30 de Dezembro de 1980, e dentro da **área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings**, objeto da Lei Estadual nº 13.579/09. Certifica, finalmente, que esta certidão foi expedida para os devidos fins.

Ainda, de acordo com a Ficha de Informação Cadastral emitida pela Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo/SP (**Anexo 4**), o imóvel está inserido no empreendimento denominado "1 Parque das Garças", correspondendo ao lote nº 88 da quadra nº 10, constando enquadramento em ZEIS 1 (Zona Especial de Interesse Social), inserção em macrozona MPRM, além de localização em subárea SOE da Lei Estadual nº 13.579/2009 (Billings) e existência de apontamentos cadastrais relacionados à hidrografia local. Consta, ainda, anotação cadastral classificando a situação do imóvel como **"clandestino"**, informação que é aqui apenas reproduzida tal como lançada pelo órgão municipal, sem que implique manifestação técnica deste Perito quanto à regularidade urbanística, edilícia, ambiental ou fundiária do imóvel:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 29/05/2026

Hora: 10:55:40

Inscr. Imobiliária: 534-108-088-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

☒ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 PARQUE DAS GARÇAS

Lote: 88

Quadra: 10

Situação ☐ Regular ☐ Irregular ☒ Clandestino ☐ Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

☒ Macrozoneamento: MPRM
☒ Zoneamento: ZEIS1
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

☐ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

☐ Setor:

BILLINGS - LE 13579/09

☒ Compartimento: Corpo Central I
☒ Sub Área: SOE

HIDROGRAFIA

☒ Curso d'água
☒ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

☐ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12 e Artº 7º - § 1º e 2º da L. E. 13.626/43, alterada pela L.E. 10.358/99.
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

☒ Limite: PERÍMETRO URBANO - DISTRITO DA SEDE
☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☒ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☐ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☒ Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
☐ Zona de Proteção de Heliponto:
☐ Área Tombada.
☐ Lote Declive 45º

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência

☐ Faixa Non Aedificandi
☐ Instituição de Servidão
☐ Ocupação Administrativa

Observação

5. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliando está situado Rua Expedido Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, conforme mapas a seguir:



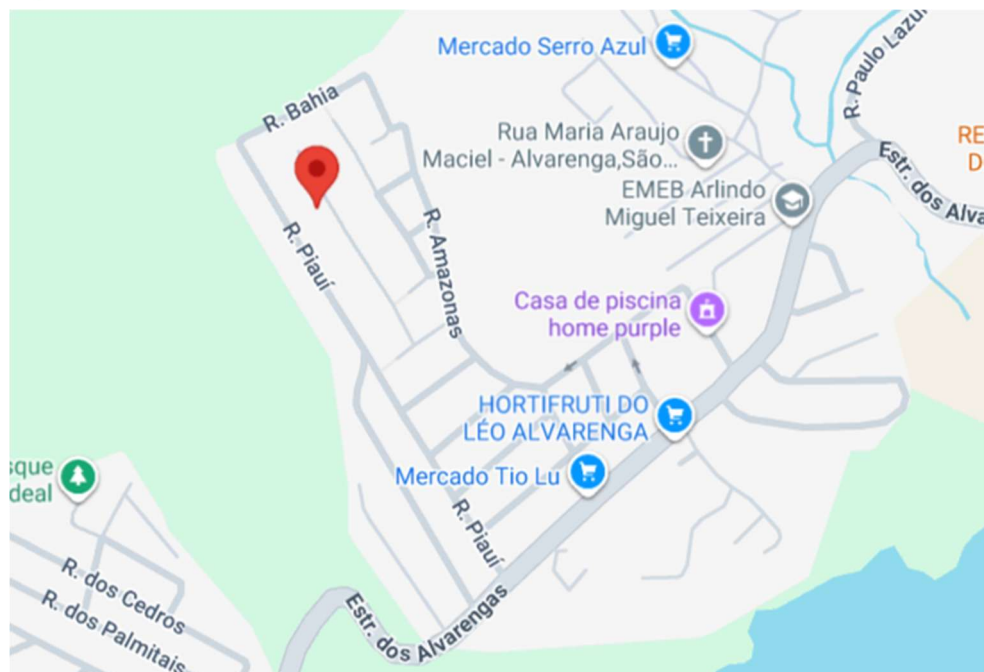
Fonte: Ficha de Informação Cadastral (Anexo 4)



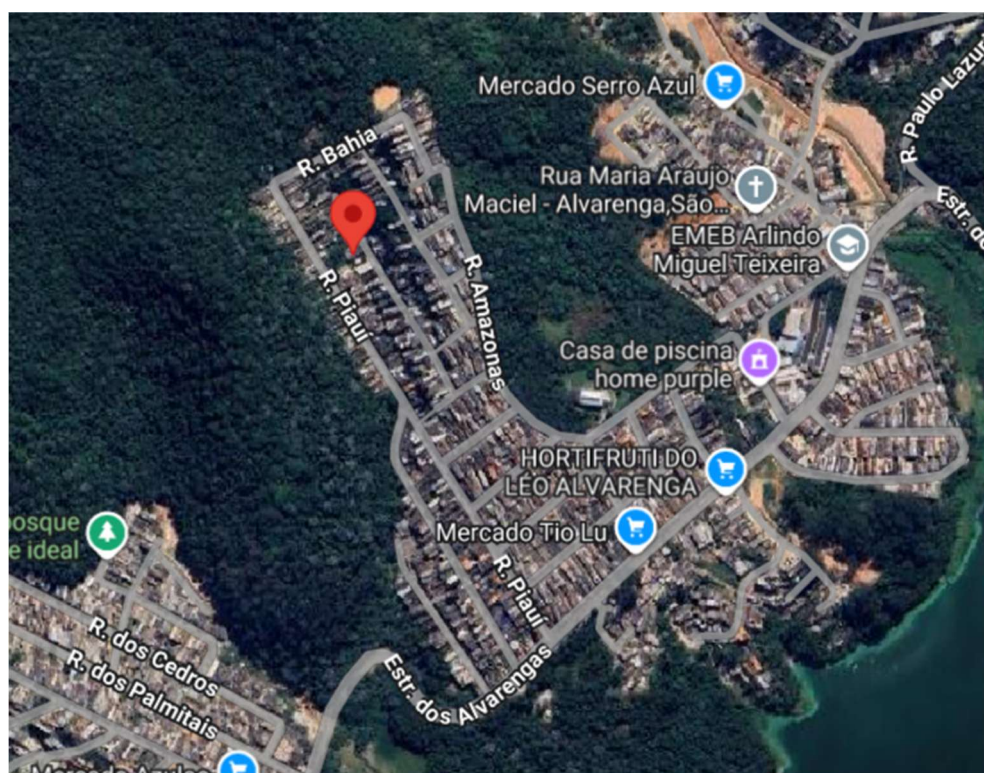
Fonte: Google Maps

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

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

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 1: Vista da Rua Expedido Venceslau da Silva



Figura 2: Vista da Rua Expedido Venceslau da Silva



Figura 3: fachada do imóvel avaliando



Figura 4: numeral 263



6. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado na Rua Expedido Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, Bairro dos Alvarenga, Município de São Bernardo do Campo/SP, inserido em região periférica de ocupação predominantemente residencial, caracterizada por padrão construtivo simples, elevado adensamento habitacional e predominância de edificações unifamiliares geminadas, justapostas ou autoconstruídas, implantadas em lotes urbanos de pequenas dimensões. Trata-se de núcleo urbano consolidado, composto majoritariamente por moradias permanentes voltadas à população de média-baixa renda, apresentando heterogeneidade construtiva e ocupação intensiva do solo.

A localização apresenta acessibilidade viária predominantemente local, sendo atendida por vias de bairro conectadas à Estrada dos Alvarengas, importante eixo estrutural da região, responsável pela articulação do Bairro dos Alvarenga com outras áreas do Município de São Bernardo do Campo/SP. O sistema viário local é composto, em sua maior parte, por ruas estreitas, com ocupação consolidada e circulação predominantemente residencial, verificando-se relativa proximidade a equipamentos públicos, comércio de conveniência e serviços de bairro.

No que se refere ao entorno imediato, observa-se ocupação urbana consolidada, formada majoritariamente por residências de padrão construtivo simples, implantadas em área de urbanização espontânea e progressiva, coexistindo imóveis com diferentes graus de conservação, ampliação e acabamento. A região apresenta topografia irregular, com presença de atividades e áreas vegetadas remanescentes em seu entorno, circunstância compatível com a conformação territorial do Bairro dos Alvarenga e com a proximidade de áreas de preservação ambiental associadas à Represa Billings.

Conforme documentação municipal analisada, o imóvel encontra-se inserido em área de proteção aos mananciais hídricos da Billings, bem como em área enquadrada como ZEIS 1 (Zona Especial de Interesse Social), circunstâncias urbanísticas que refletem características específicas de ocupação e desenvolvimento territorial da região. Registra-se, contudo, que o presente trabalho possui finalidade estritamente avaliatória e mercadológica, não abrangendo análise de regularidade urbanística, ambiental ou fundiária do imóvel.

O entorno conta com infraestrutura urbana básica, incluindo abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, transporte coletivo por ônibus, telefonia e serviços de internet, além da presença de pequenos mercados, estabelecimentos comerciais de conveniência, equipamentos educacionais e serviços destinados ao atendimento das necessidades cotidianas da população local.

Dessa forma, a localização do Imóvel Avaliando revela inserção em mercado imobiliário predominantemente voltado à moradia permanente, apresentando dinâmica mercadológica compatível com imóveis residenciais de padrão simples inseridos em bairro urbano consolidado, sendo que as características do entorno, da infraestrutura disponível e das restrições territoriais inerentes à região 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 em edificação de uso predominantemente residencial, implantada em terreno urbano com área aproximada de 125,75 m², conforme cadastro municipal anteriormente analisado, apresentando topografia em declive acentuado, circunstância que influenciou diretamente a forma de ocupação e implantação das benfeitorias existentes, desenvolvidas em níveis distintos, com acesso por escadaria lateral descendente a partir do alinhamento da via pública.

No aspecto construtivo, verificou-se a existência de edificação principal e construção acessória situada nos fundos do lote (edícula), totalizando área construída aproximada de 100,00m², ressalvada eventual divergência métrica decorrente da ausência de projeto arquitetônico ou levantamento planialtimétrico contemporâneo.

A edificação principal encontra-se implantada em nível inferior ao da rua, sendo acessada por corredor lateral e escada revestida em piso cerâmico, dispondo de compartimentação compatível com destinação residencial unifamiliar. Constatou-se a existência de sala de estar, sala de jantar integrada, cozinha, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, apresentando organização funcional básica e compatível com moradia permanente.

Os ambientes internos apresentam acabamento de padrão primário/simples, observando-se predominância de pisos cerâmicos, paredes parcialmente revestidas com azulejos nas áreas molhadas, pintura simples, esquadrias metálicas e de madeira, instalações aparentes em determinados trechos, bem como cobertura em laje, conforme verificado durante a vistoria técnica. A cozinha apresenta bancada revestida em granito e armários simples, sem padronização estética ou acabamento refinado.

Na área externa, observou-se corredor lateral de circulação e quintal de pequenas dimensões, além de estruturas parcialmente descobertas e áreas com acabamento incompleto, apresentando trechos sem revestimento, reboco aparente e alvenaria exposta.

Nos fundos do imóvel encontra-se implantada edícula residencial, igualmente de padrão construtivo simples, composta no pavimento inferior por cozinha, sala, área de serviço e 01 (um) banheiro, enquanto o pavimento superior abriga 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, acessados por escada interna. Referida construção apresenta padrão construtivo inferior, com acabamentos simplificados, instalações aparentes e diversos elementos executados sem regularidade técnica uniforme.

Durante a vistoria, foram observados sinais evidentes de desgaste físico e funcional decorrentes do tempo de uso e ausência de manutenção periódica, destacando-se pontos de umidade e infiltração, especialmente em tetos e encontros de paredes, manchas decorrentes de percolação de água, áreas com reboco deteriorado, trechos de alvenaria exposta, fissuras superficiais, instalações elétricas aparentes, ausência de revestimento em alguns ambientes, além de acabamento heterogêneo e parcialmente incompleto. Em determinados cômodos, verificou-se ainda deterioração estética dos revestimentos e indícios de reparos construtivos não padronizados.

Sob o aspecto construtivo, o imóvel enquadra-se em padrão proletário/popular, compatível com edificações residenciais autoconstruídas inseridas em bairros de ocupação consolidada e padrão econômico simples, apresentando idade aparente estimada em aproximadamente 30 anos, consideradas as características construtivas, tipologia empregada e estado geral das benfeitorias observadas.

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 o imóvel demanda intervenções corretivas relevantes, incluindo revisão de pontos de infiltração e umidade, recuperação de revestimentos deteriorados, reparos em reboco e acabamento, regularização de instalações aparentes, pintura geral e manutenção corretiva das benfeitorias, 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:

Figura 5: fachada do imóvel avaliando



Figura 6: laje e escada de acesso



Figura 7: quadro de energia e relógio de água



Figura 8: laje



Figura 9: escada

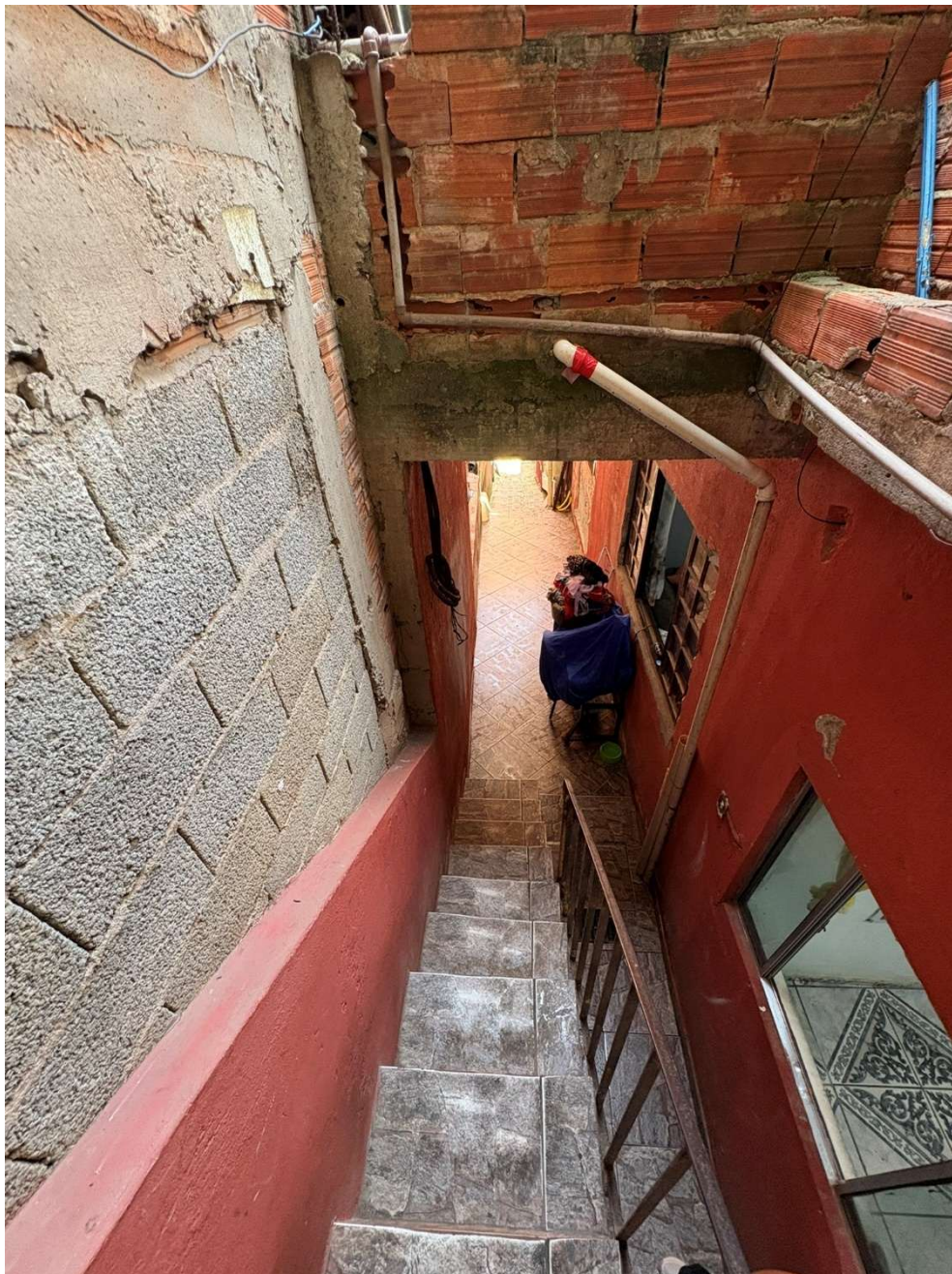


Figura 10: área de serviço



Figura 11: cozinha



Figura 12: teto da cozinha irregular



Figura 13: banheiro



Figura 14: banheiro - teto irregular



Figura 15: cozinha e sala



Figura 16: sala e cozinha



Figura 17: sala de estar



Figura 18: sala de estar



Figura 19: dormitório 1



Figura 20: dormitório 1 - teto irregular

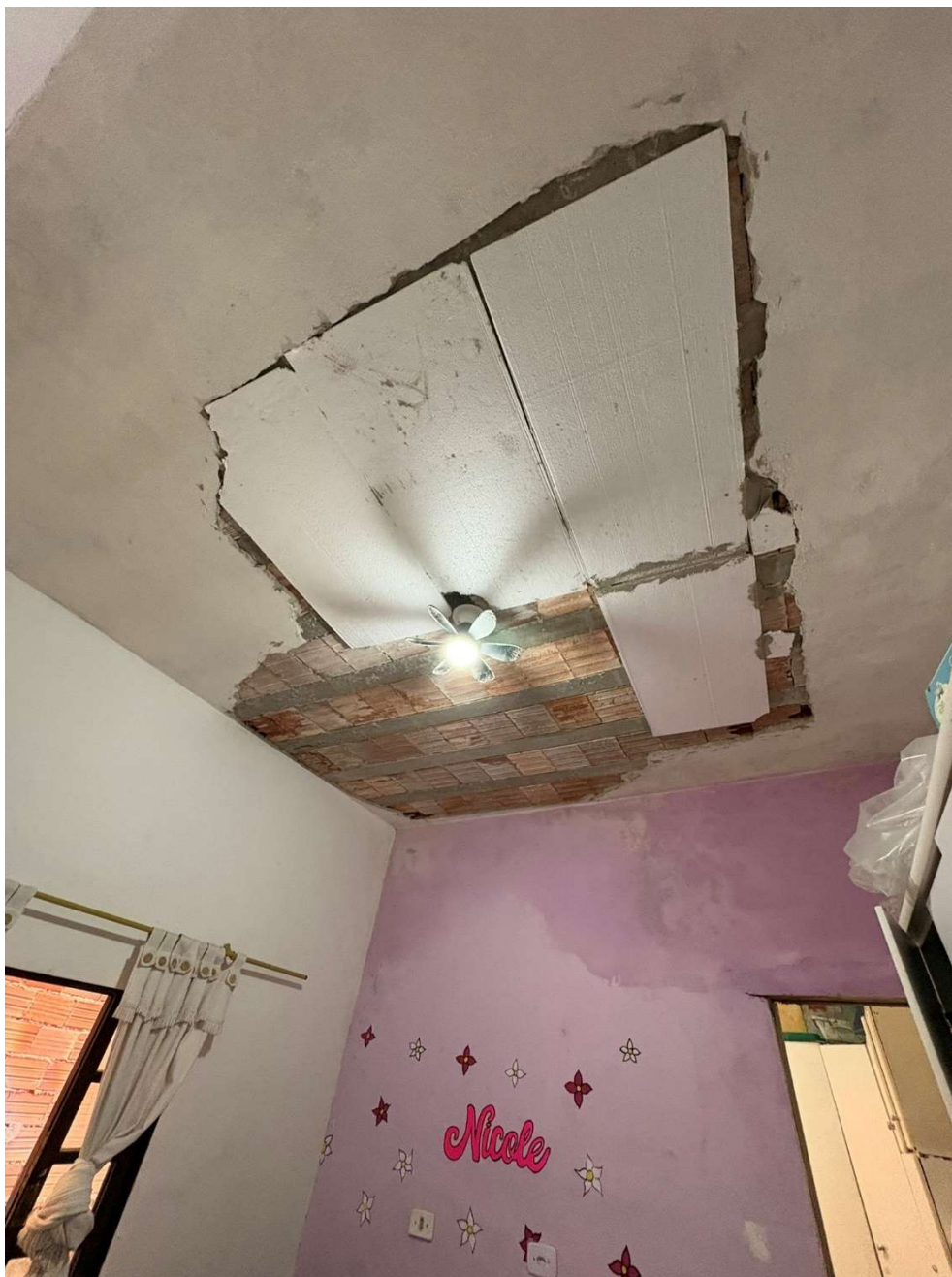


Figura 21: dormitório 2



Figura 22: dormitório 2



Figura 23: dormitório 2 - teto e parede irregular



Figura 24: corredor lateral

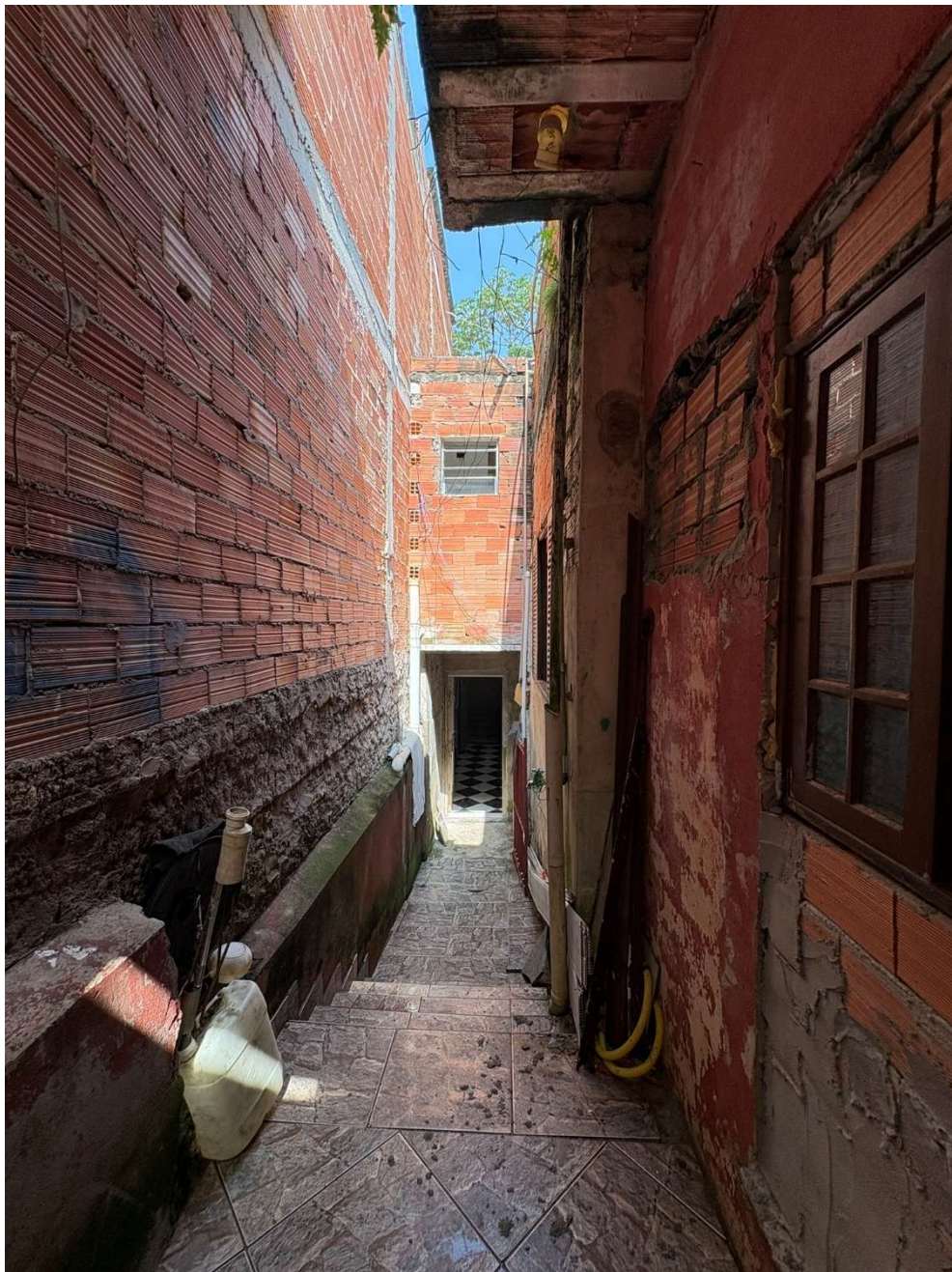


Figura 25: casa nos fundos



Figura 26: sala / cozinha



Figura 27: sala / cozinha



Figura 28: área de serviço



Figura 29: banheiro



Figura 30: banheiro - teto irregular



Figura 31: dormitório



Figura 32: escada de acesso ao piso superior



Figura 33: dormitório 1



Figura 34: banheiro

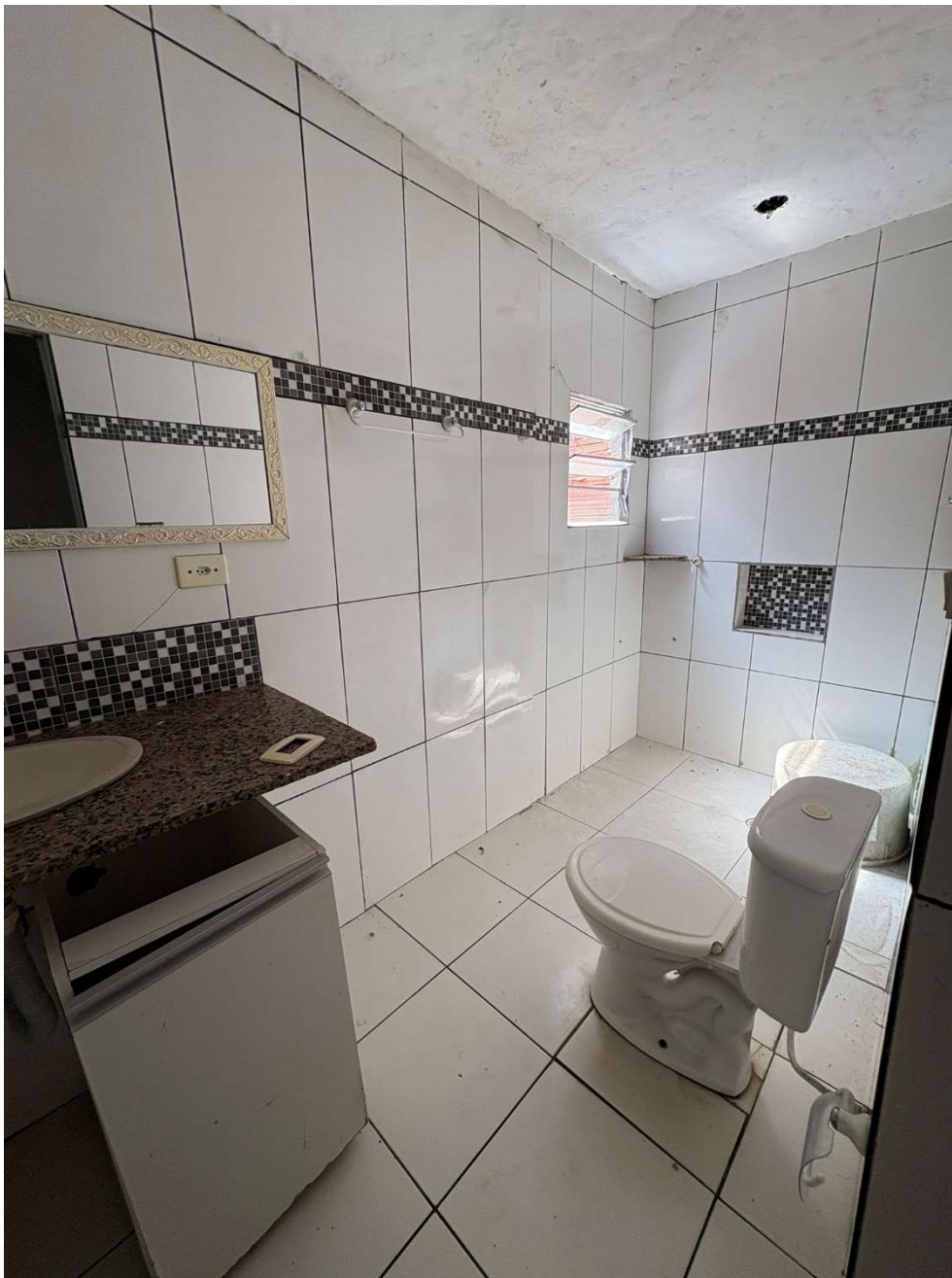


Figura 35: dormitório 2



8. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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.”*³

Em diversas bibliografias⁴ 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 “Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)

⁴ “Fernandéz, 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.

10. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 5 imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Anexo 5**). 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 30 (trinta) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como proletário, 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 5**), bem como pesquisa de mercado, temos que o valor de mercado arredondado do Imóvel Avaliando, considerado em sua totalidade (100%), é de **R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais) em maio de 2026**, considerando o padrão construtivo, o estado de conservação, a depreciação e os fatores de oferta aplicados.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Considerando todo o exposto, conclui-se que o valor de mercado do Imóvel Avaliando, considerado em sua totalidade (100%), corresponde a R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais), na data-base de maio de 2026.

O valor locatício mensal foi apurado de forma indireta, mediante a aplicação do percentual de 0,50% sobre o valor de mercado do imóvel, conforme determinando no v. acórdão. Assim:

$$\text{Valor Locativo} = \text{VI} \times 0,50\%$$

$$\text{Valor Locativo} = \text{R\$ } 294.000,00 \times 0,50\%$$

$$\text{Valor Locativo} = \text{R\$ } 1.470,00$$

Dessa forma, o valor locatício mensal correspondente à integralidade do imóvel (100%), na data-base de maio de 2026, corresponde a **R\$ 1.470,00** (mil e quatrocentos e setenta reais).

Considerando que a r. sentença fixou o pagamento dos alugueis na proporção de **50%** (cinquenta por cento) do valor locatício do imóvel, o montante correspondente à respectiva quota-parte perfaz **R\$ 735,00** (setecentos e trinta e cinco reais) mensais.

13. 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\$ 294.000,00** (duzentos e noventa e quatro mil reais), correspondendo a quota-parte de **50%** (cinquenta por cento) ao montante de **R\$ 147.000,00** (cento e quarenta e sete mil reais), bem como que o valor locatício

mensal correspondente à integralidade do imóvel (100%) perfaz **R\$ 1.470,00** (mil e quatrocentos e setenta reais), correspondendo a quota-parte de **50%** (cinquenta por cento) à quantia de **R\$ 735,00** (setecentos e trinta e cinco reais) mensais, em maio 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.

São Bernardo do Campo, 29 de maio de 2026.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333