
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE OSASCO.

Processo Digital nº: **0019442-08.2017.8.26.0405**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Indenização por Dano Material**
Exequente: **Rubens Brasil de Menezes**
Executado: **Nelson Leão Harduim (ESPÓLIO).**

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 506.952.508-0, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu;

Eng.º Civil Adalton dos Santos Nogueira – CCM: 5.369.428-5
Esp. em patologia em concreto armado
ENGENHARIA, INSPEÇÃO, GESTÃO E PERÍCIA
Avaliações de Imóveis e Patrimônio
CREA/SP: 506.952.508-0
E-MAIL: adalton.nog@gmail.com



Foto 01 – Fachada do Imóvel

Imóvel Avaliando: Residência – Estrada Tamburi, 199 – Vila Creti – Carapicuíba/SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliando.

Interessado: TJ-SP – 1ª Vara Cível - Foro de Osasco –
Processo: **0019442-08.2017.8.26.0405**.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 1.070.200,00
Data-Base: 04/2025

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA
Engº Civil – Especialista em Patologia em Concreto Armado -
Avaliações de Imóveis e Patrimônio.
Crea/SP: 5069525080.

Rua Professor Joaquim Alvares Cruz, 280 – São Paulo/SP
Fone: 11 99690-7311 – E-mail: Adalton.nog@gmail.com

Carapicuíba (SP), 18 de abril de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO 16ª VARA CÍVEL

ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA, Eng.º Civil com registro no CREA/SP: 5069525080, domicílio à Rua Professor Joaquim Alvares Cruz, 280 – São Paulo/ SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

OBJETIVO

O objetivo do presente é exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com a lei que regulamenta a profissão de engenheiro civil, incluindo a avaliação de imóveis, é a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Esta lei estabelece as atribuições profissionais dos engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomos, determinando que eles são os profissionais habilitados para realizar avaliações técnicas de imóveis.

RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

1) Não é objetivo deste trabalho realizar o levantamento topográfico, análise de solo, passivos ambientais, entre outros tipos de análise que não sejam a mercadológica, do imóvel avaliando, cabendo a quem interessar, realizar tais análises, para confirmar dados como georreferenciamento e viabilidade de empreendimento.

2) Pressupõe-se que as informações obtidas na vistoria através de entrevistas, documentos e cópias, fornecidas pelas e demais fontes, sejam verdadeiras e fieis às originais.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Estrada Tamburi, 199 – Vila Creti – Carapicuíba/SP. Trata-se de Análise paradigma, de uma residência mista, Comercial e Residencial, com data de construção 18/05/1988.

VISTORIA

A visita ao local ocorreu no dia 29/03/2025, foi possível evidenciar que o imóvel tem garagem e um salão comercial localizado no térreo, o imóvel é constituído com térreo e 02 pavimentos superiores, sendo residências conjuntas, totalizando 204,60m², conforme relatório fotográfico.

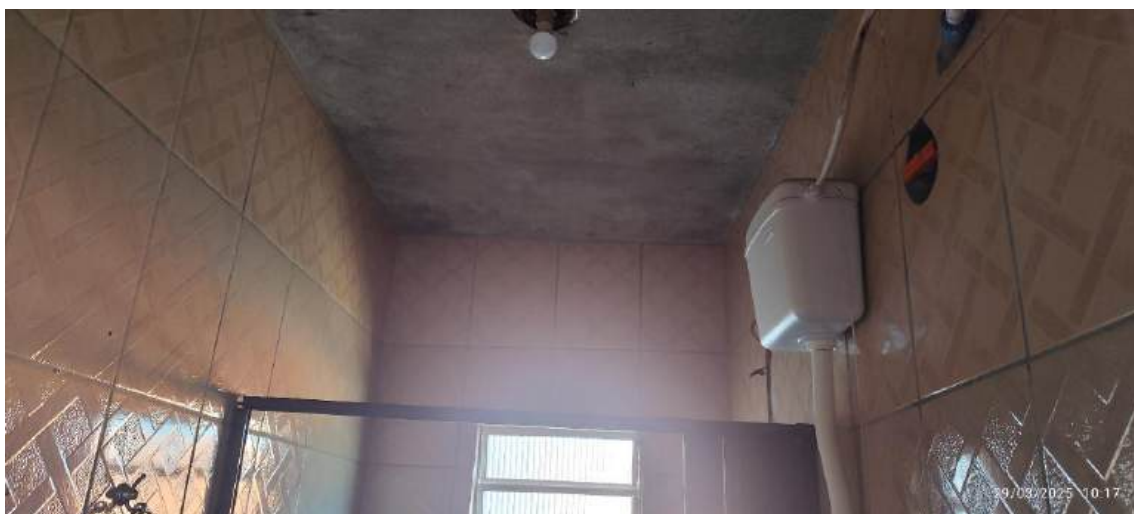
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

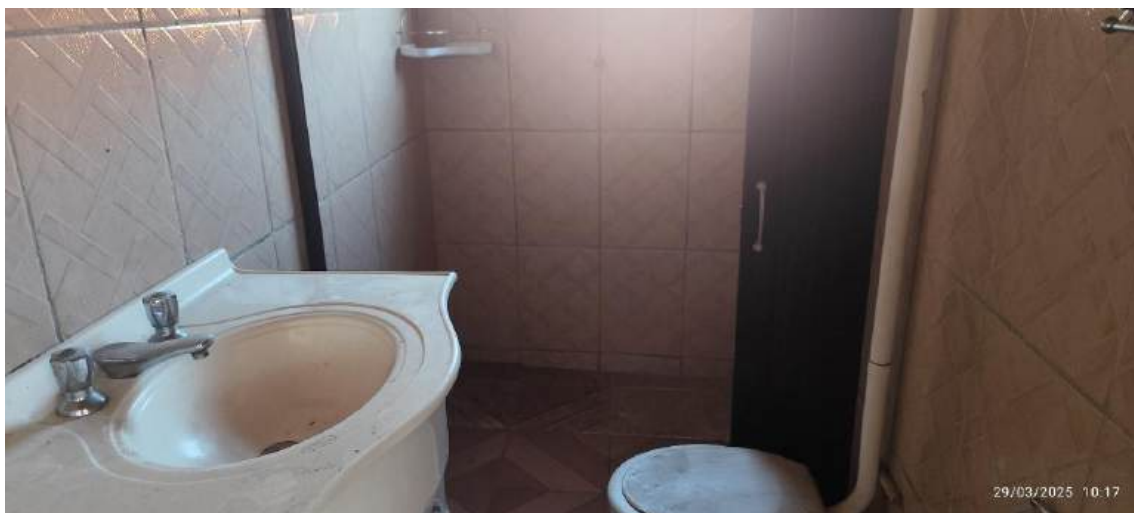






















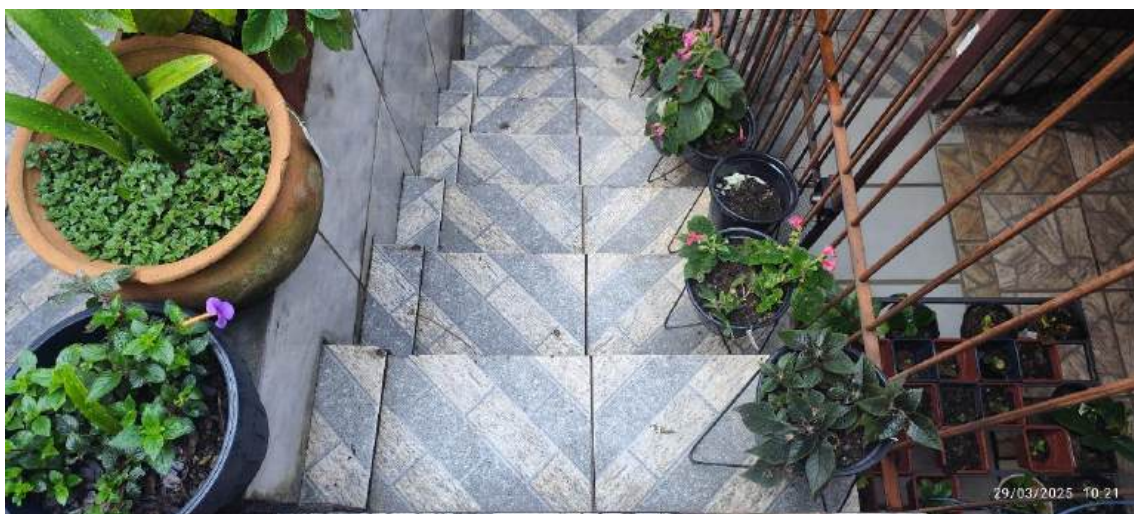


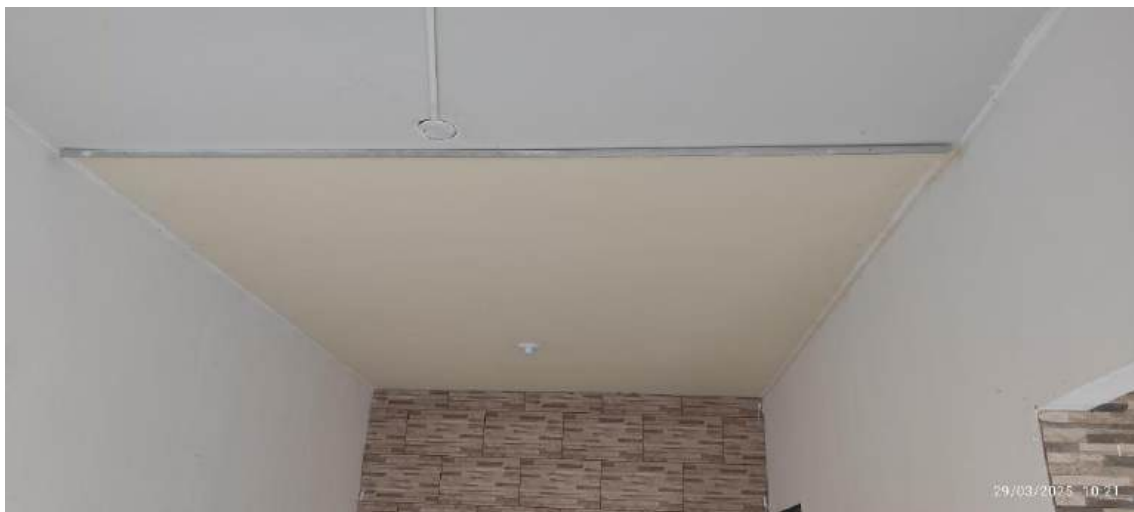






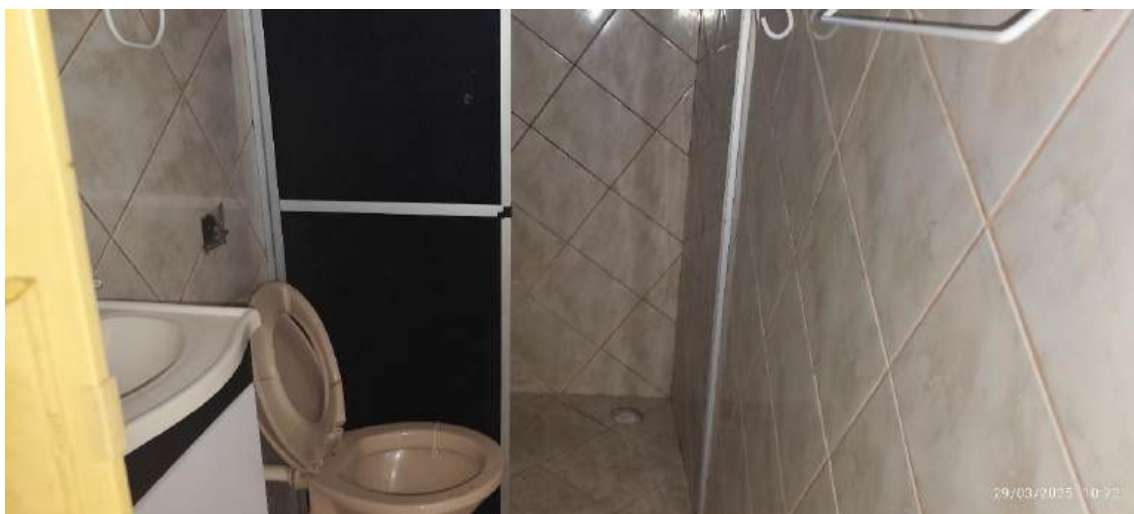




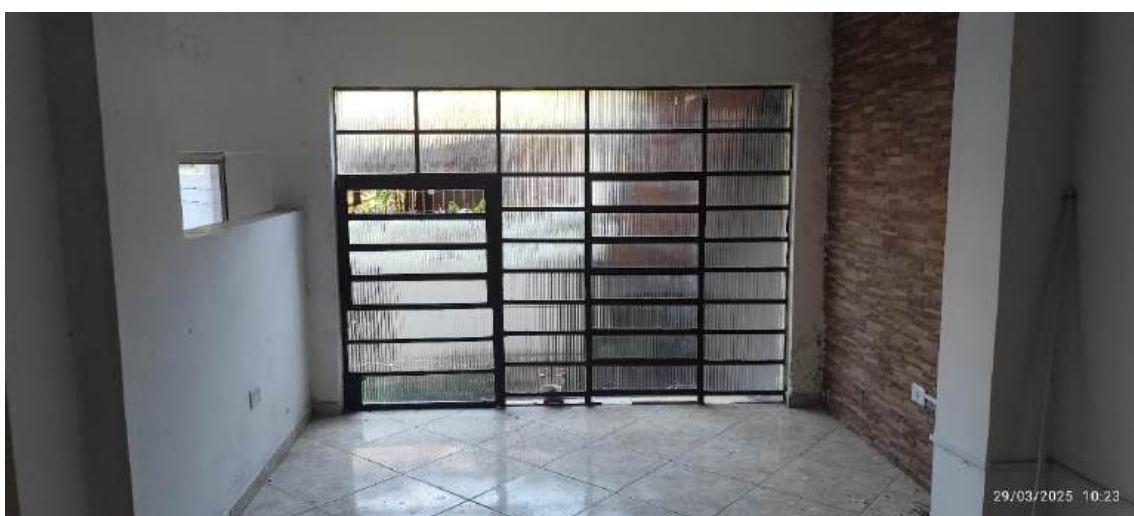


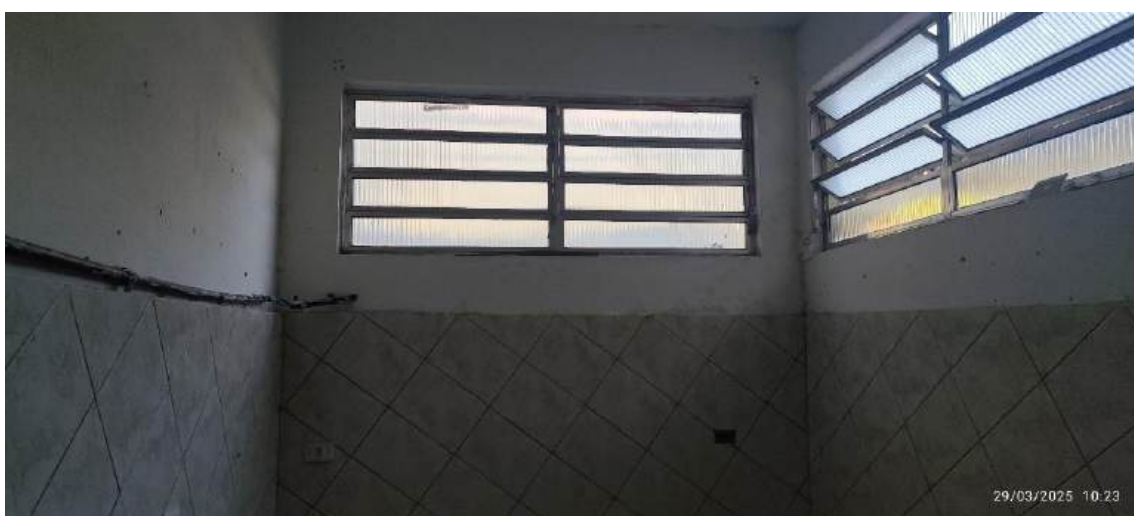










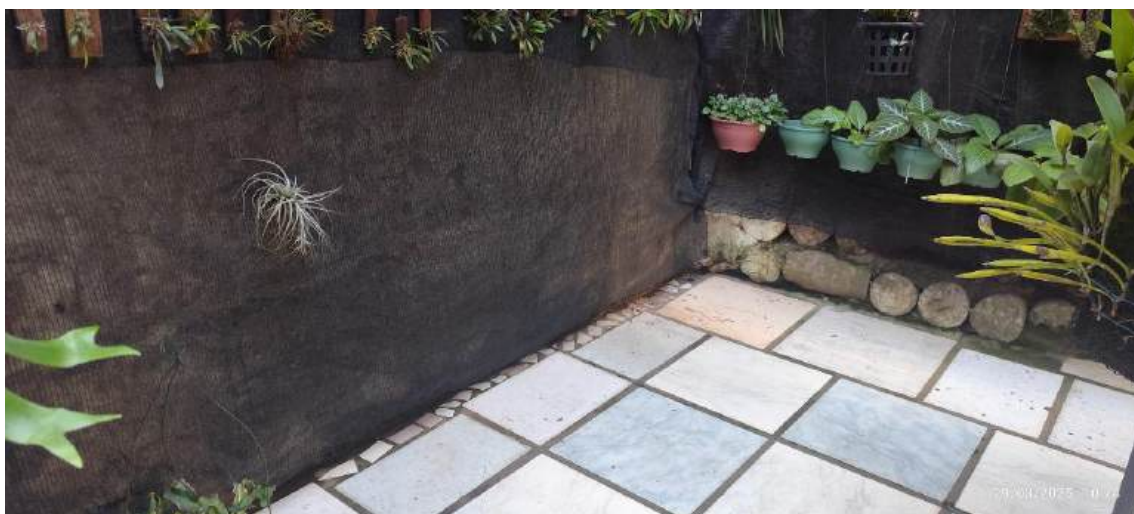


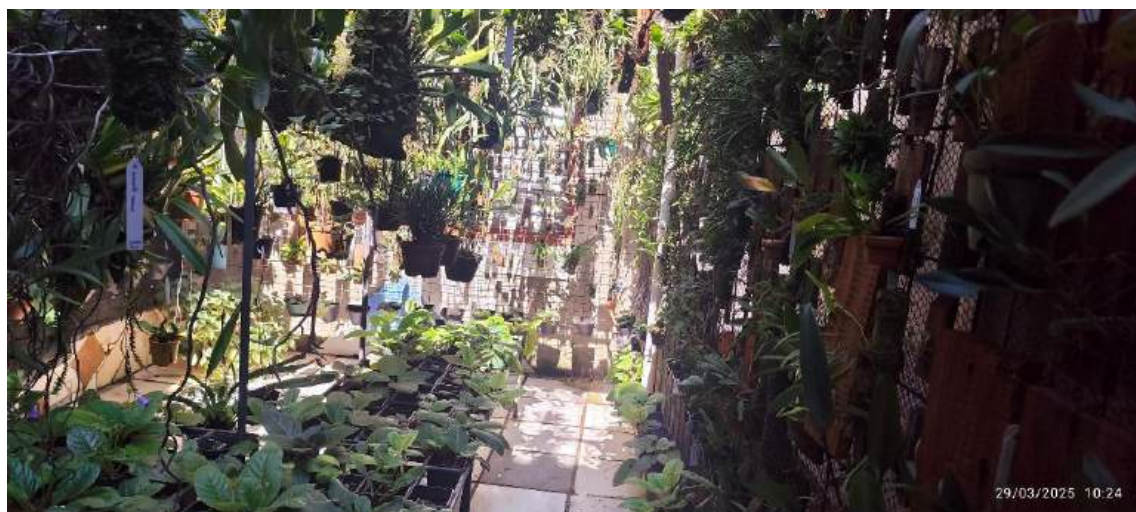


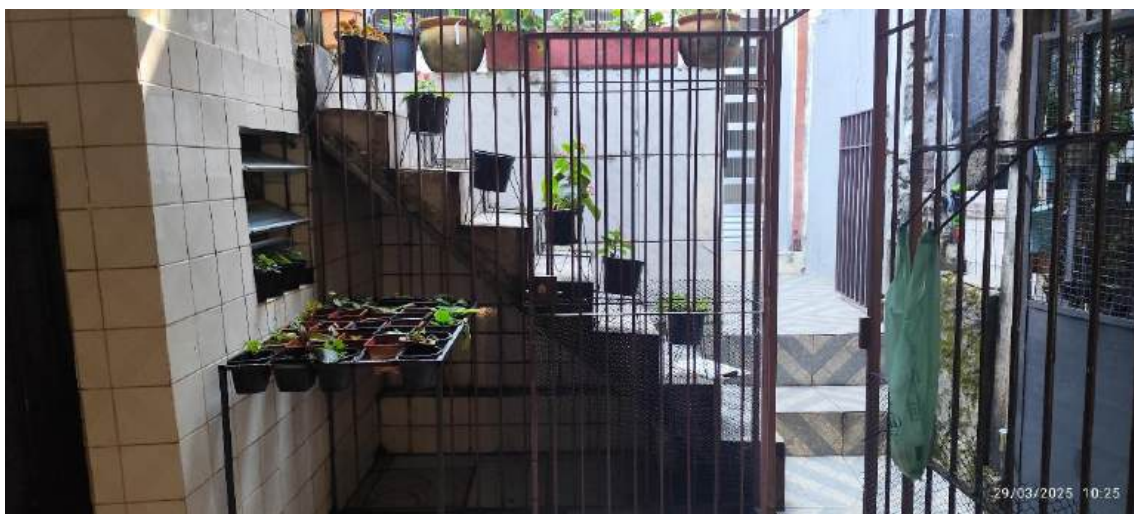


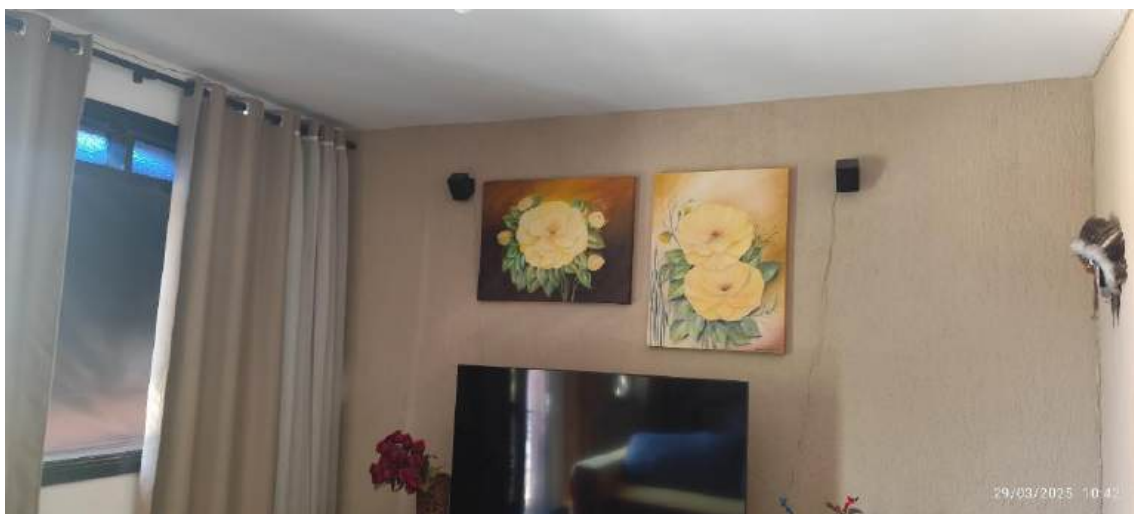


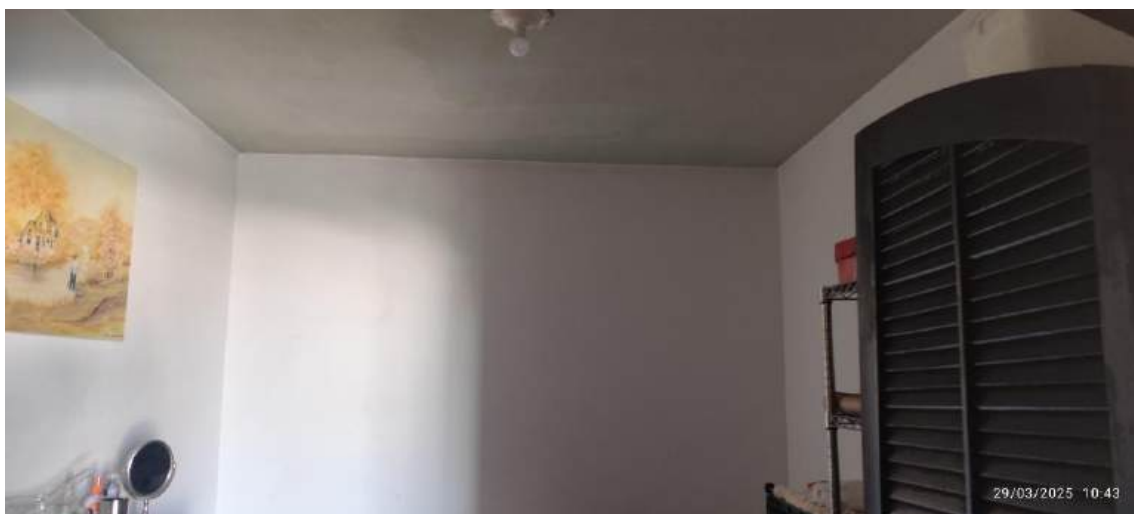
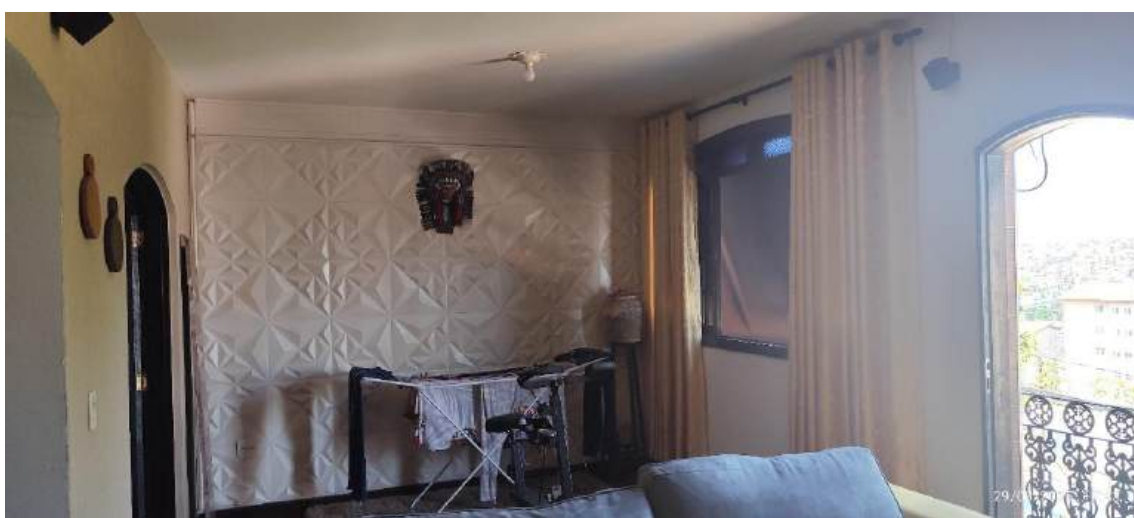
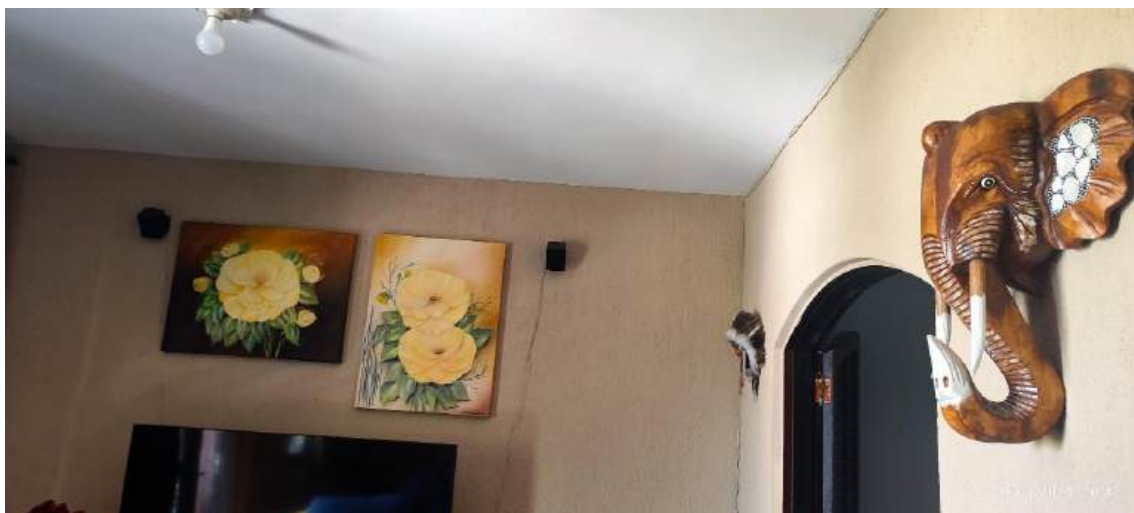


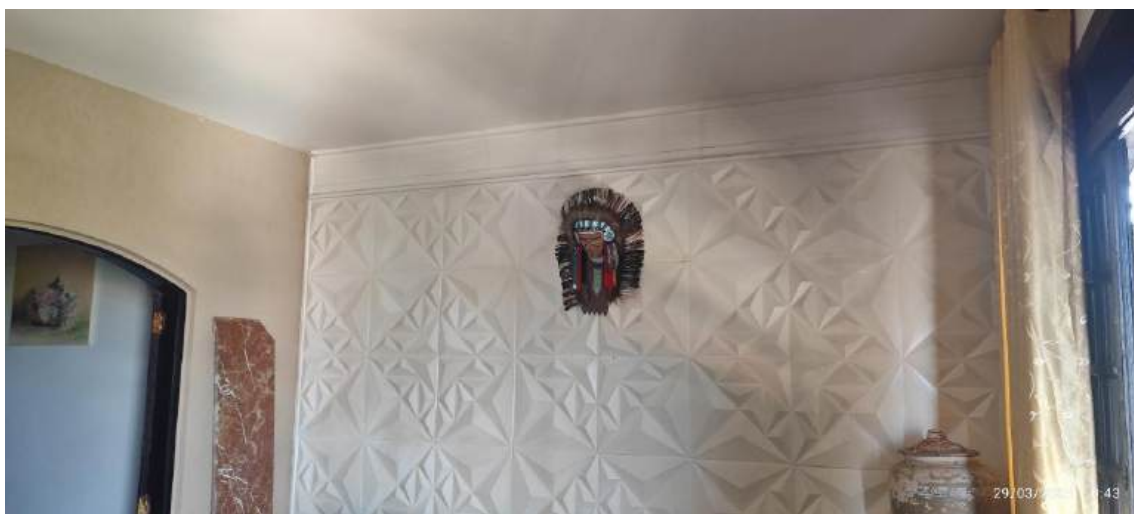
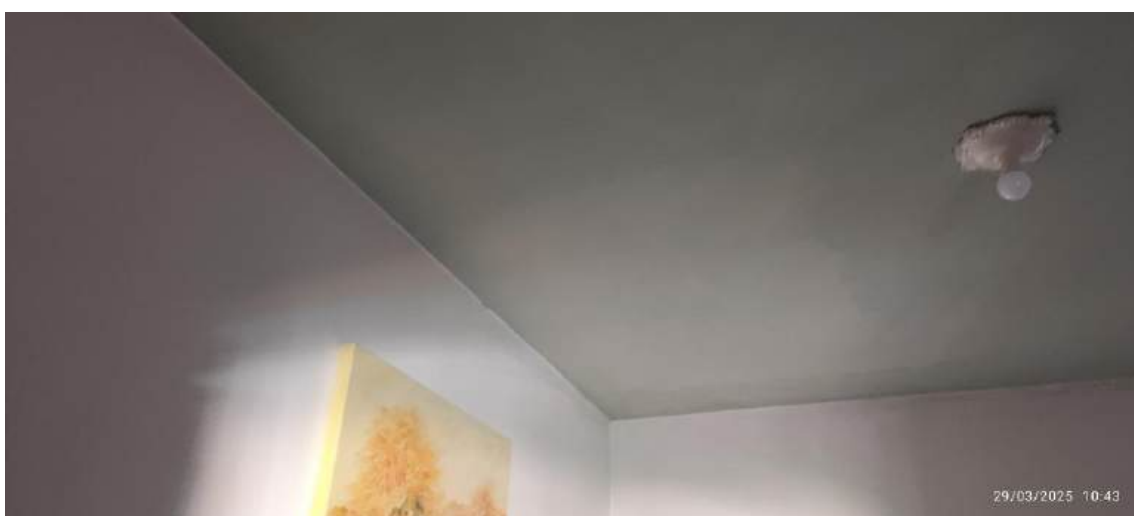


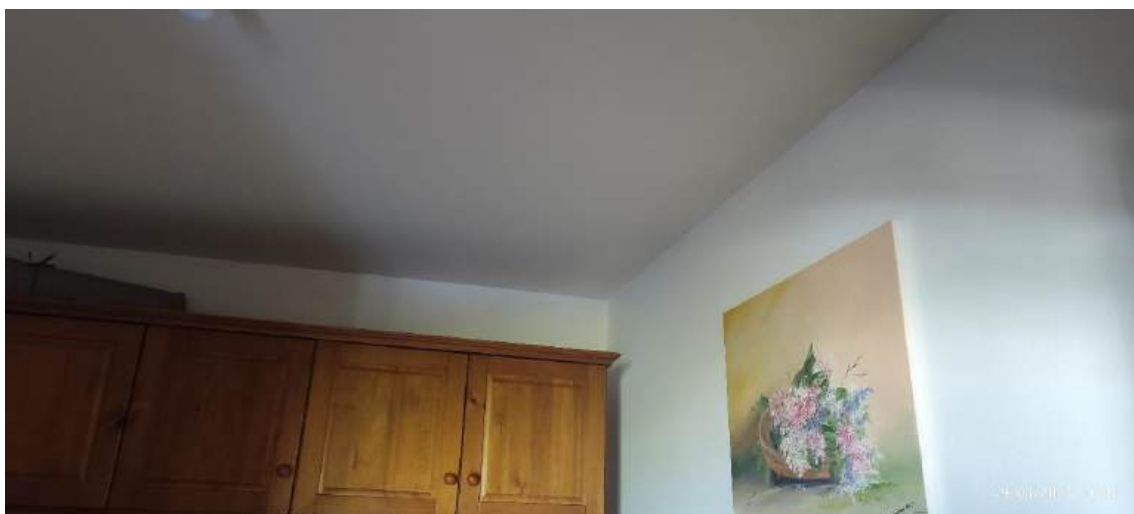








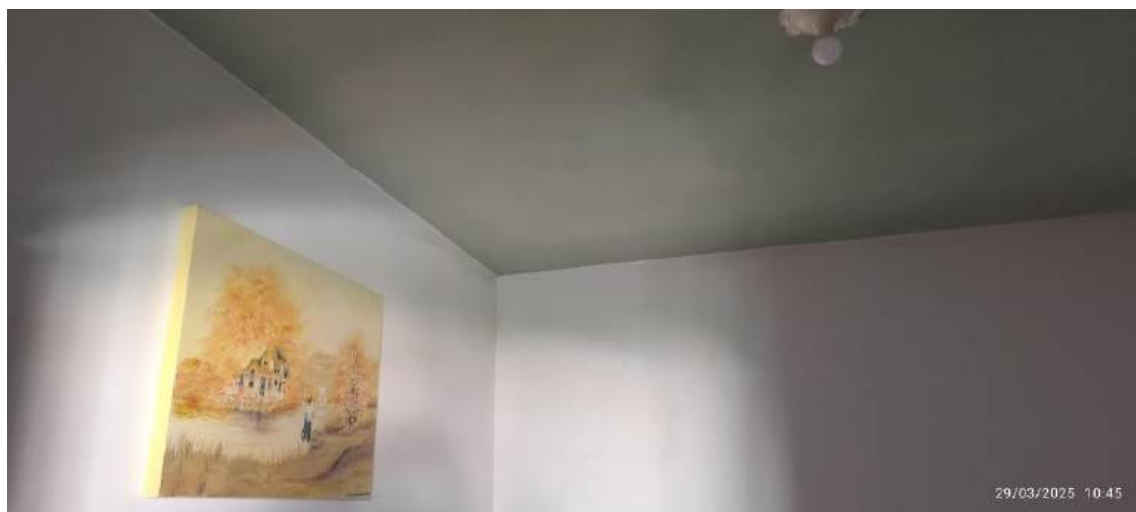


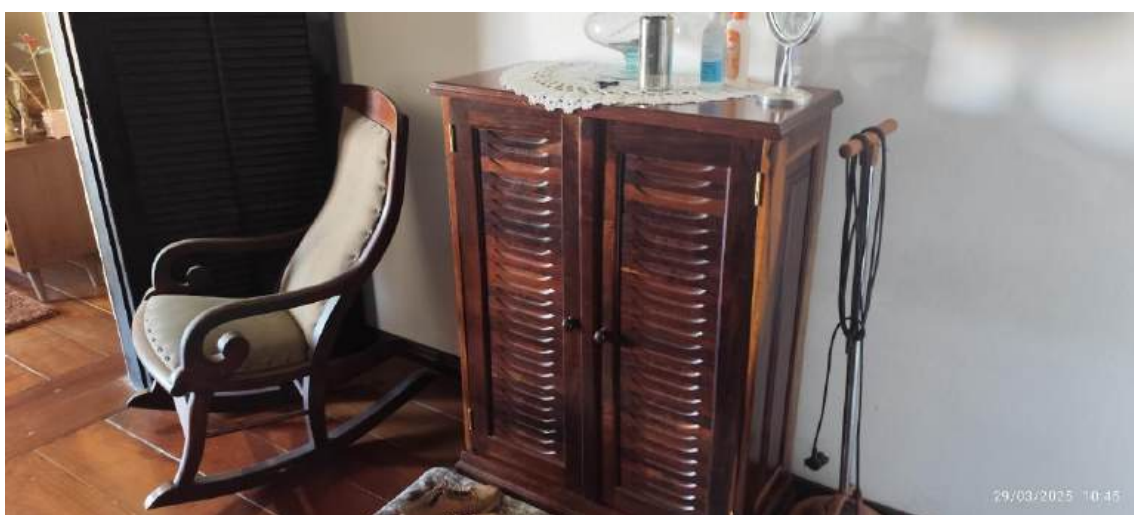
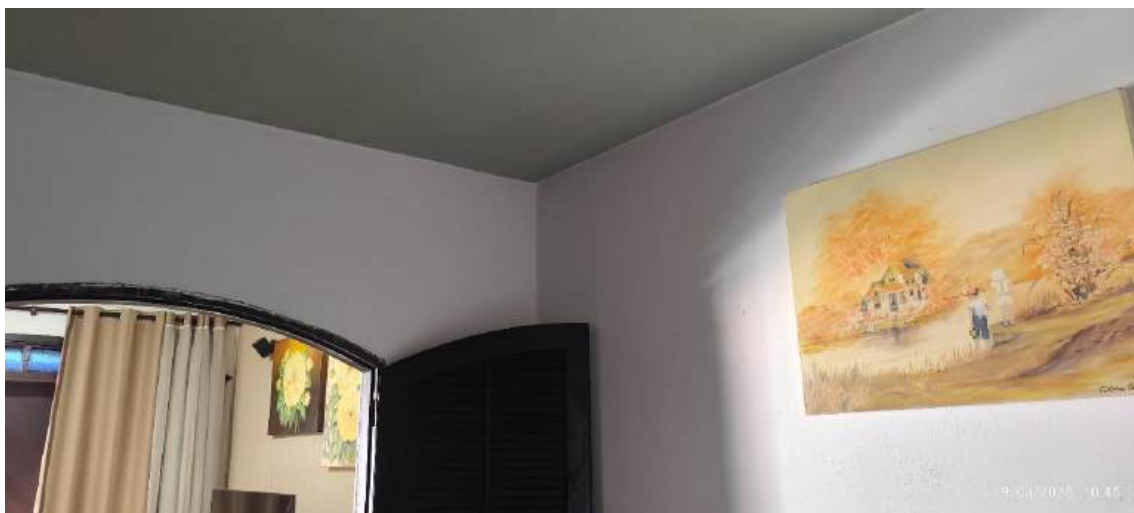




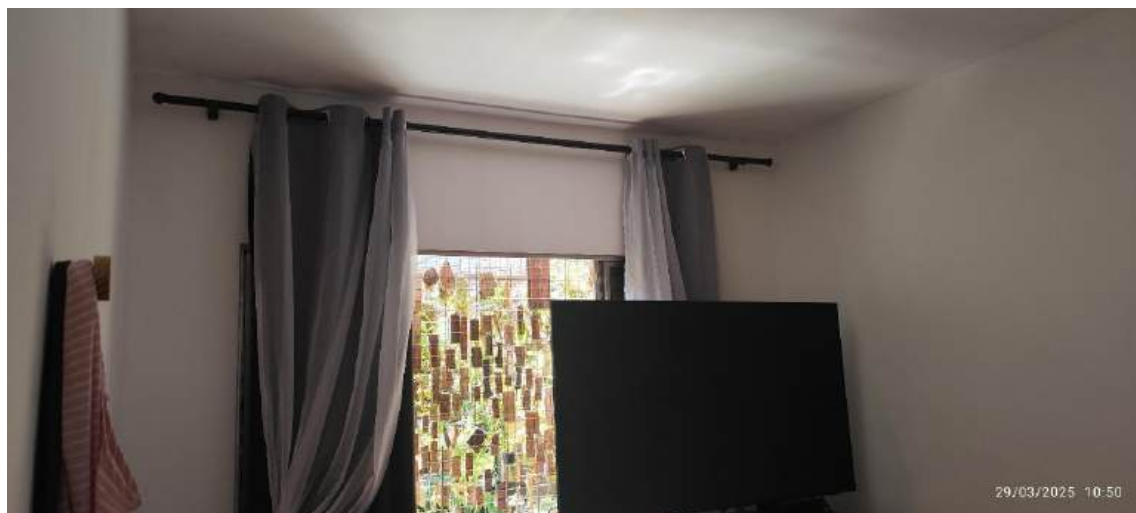
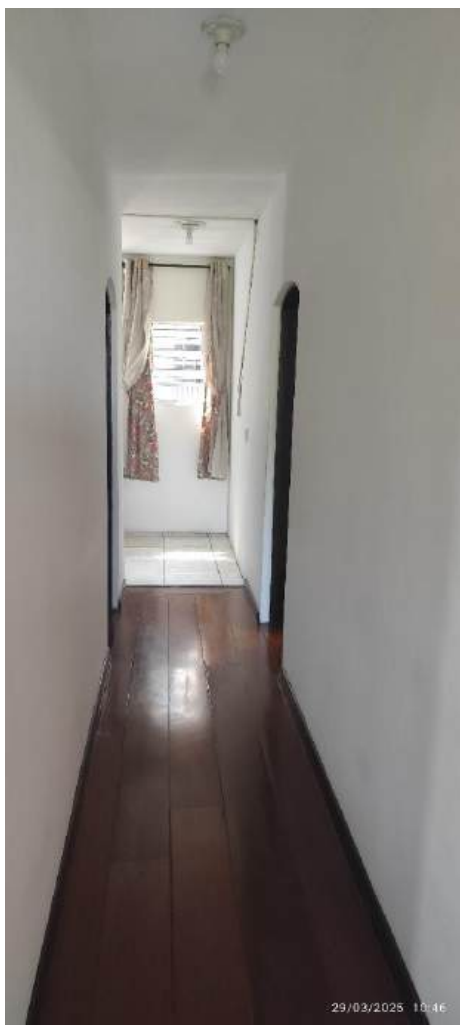


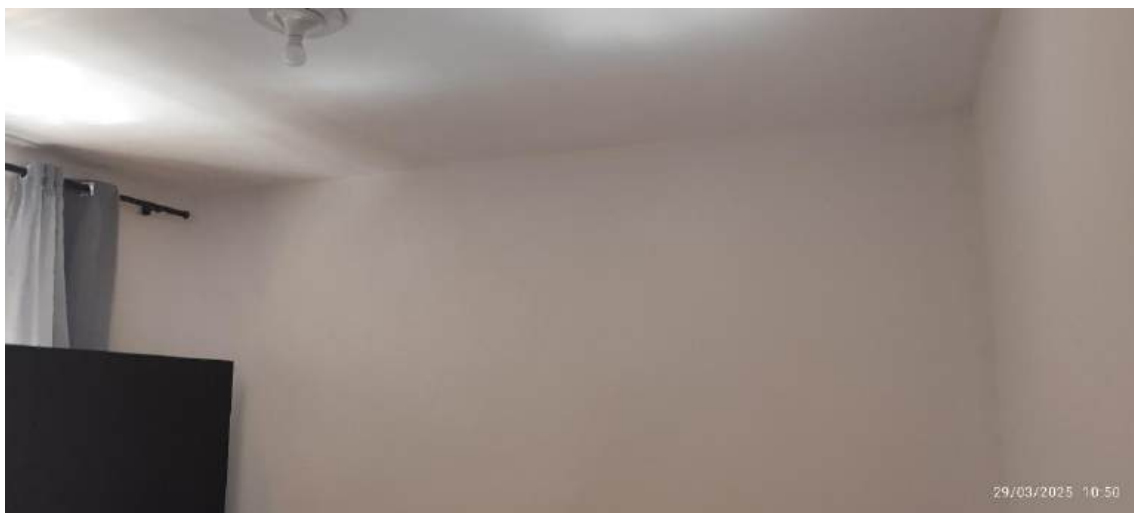


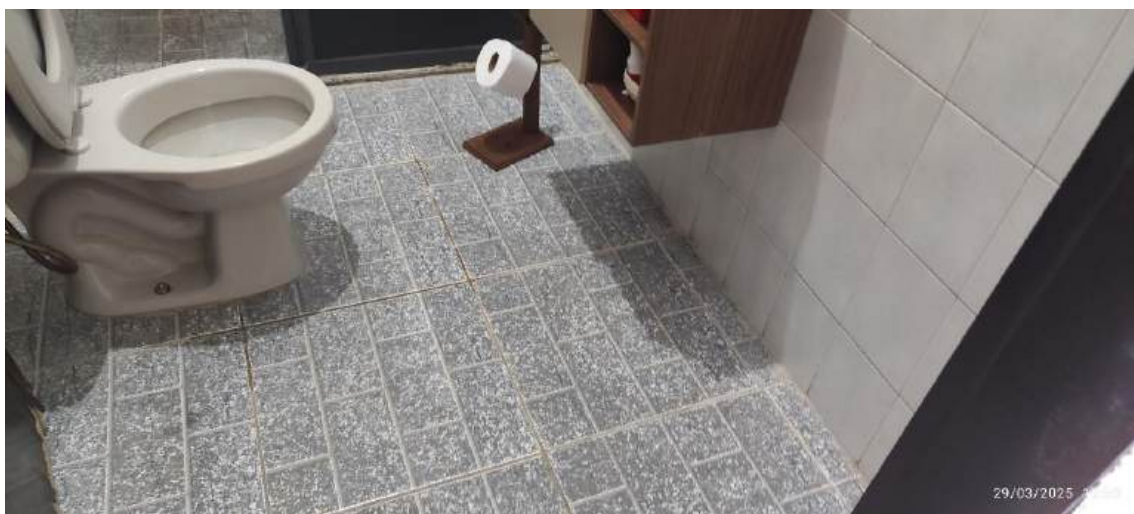


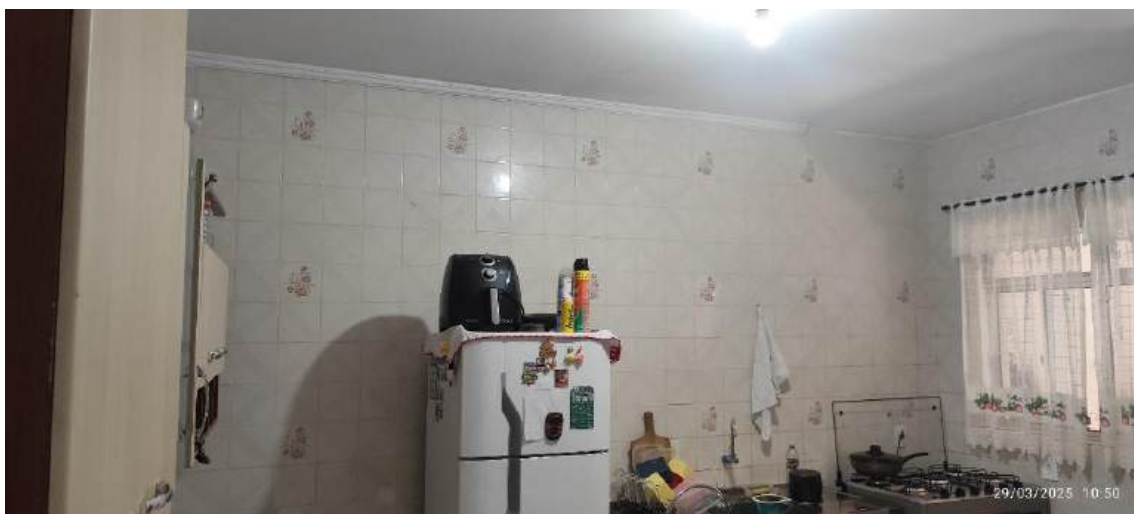
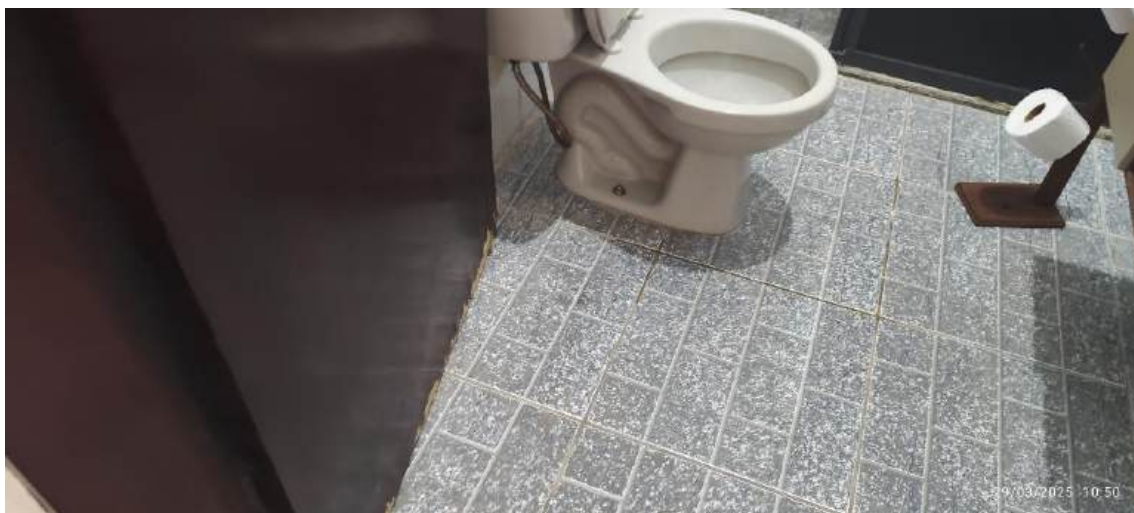


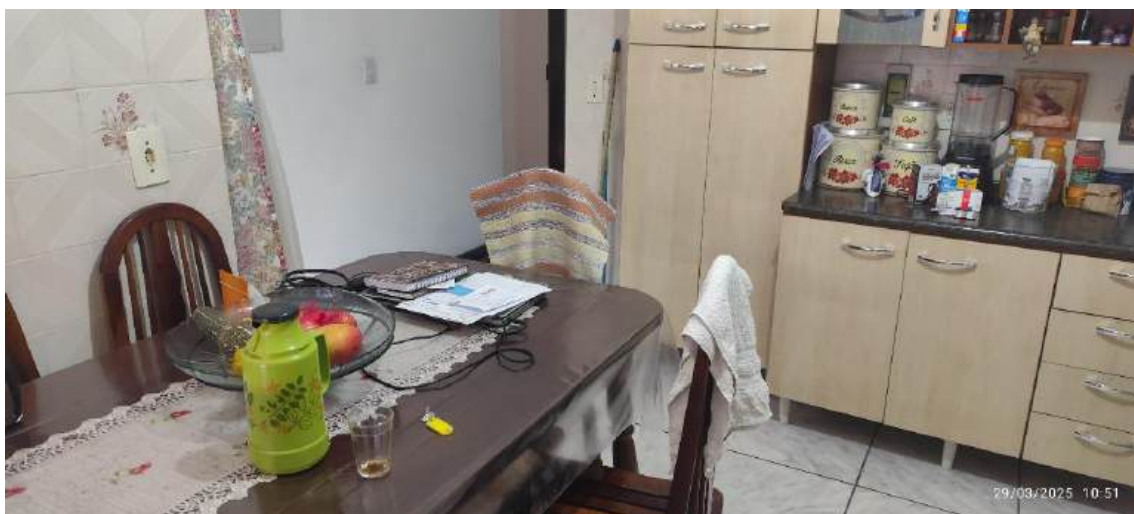
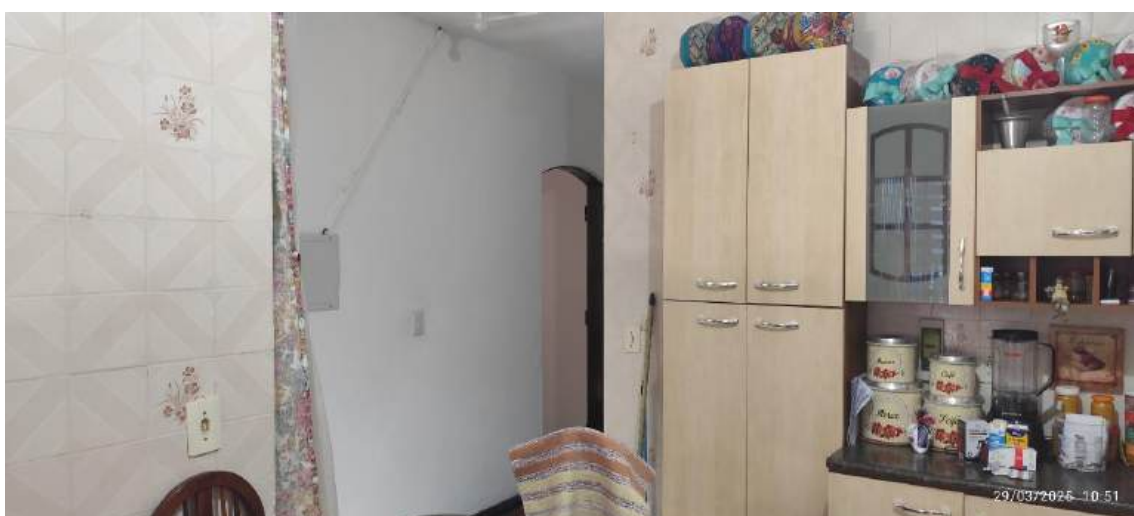


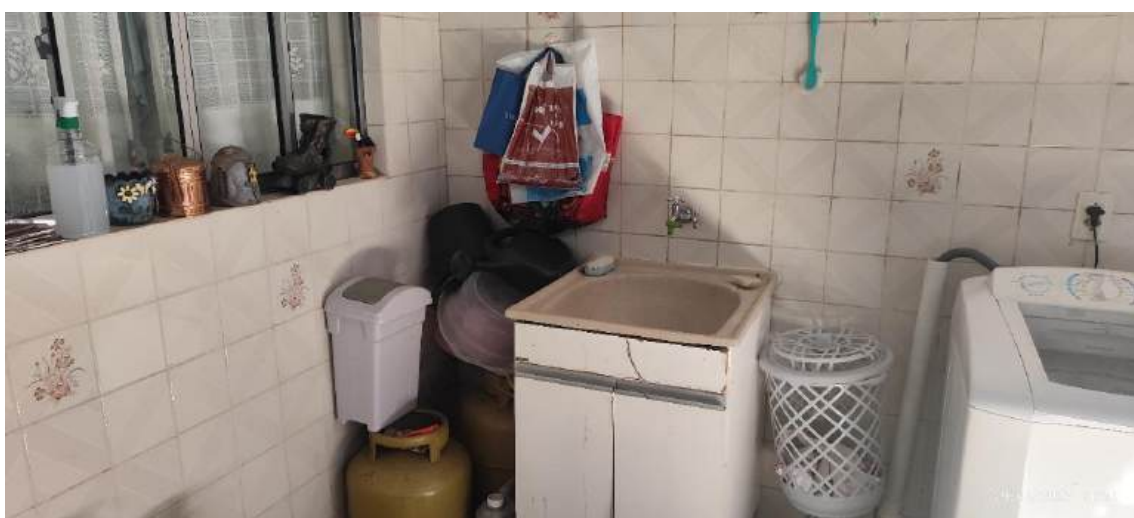








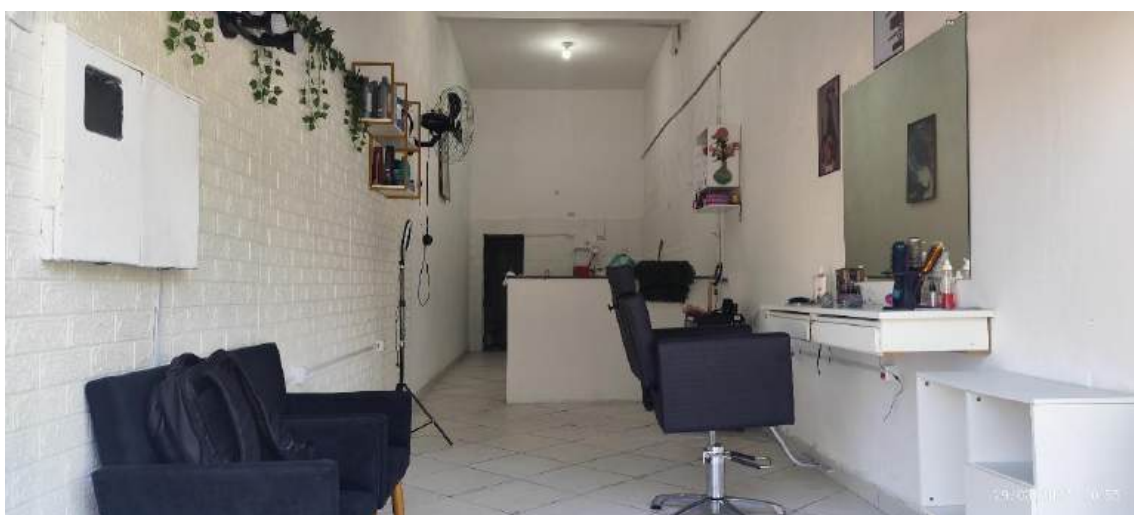


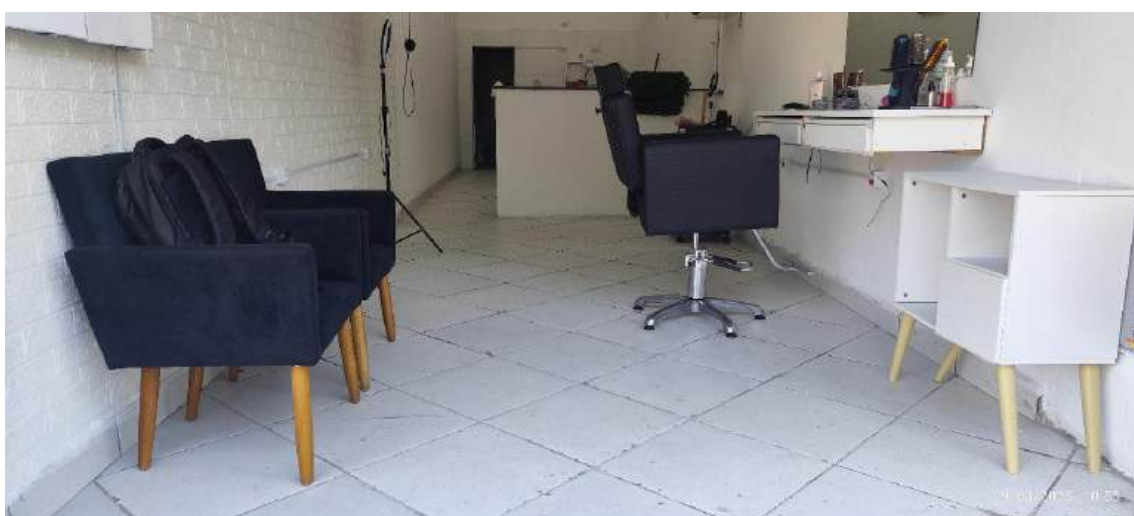






Salão Comercial





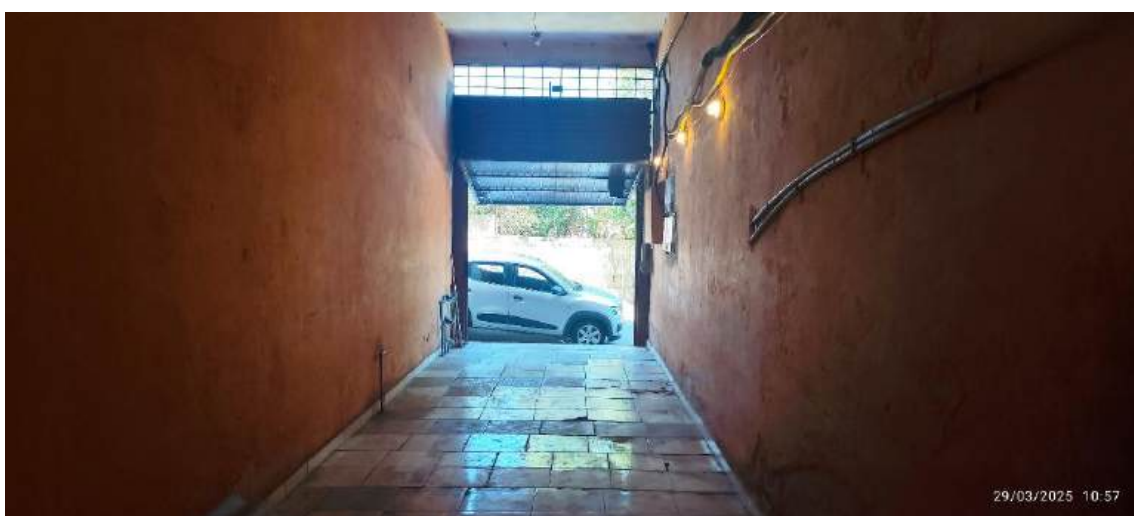
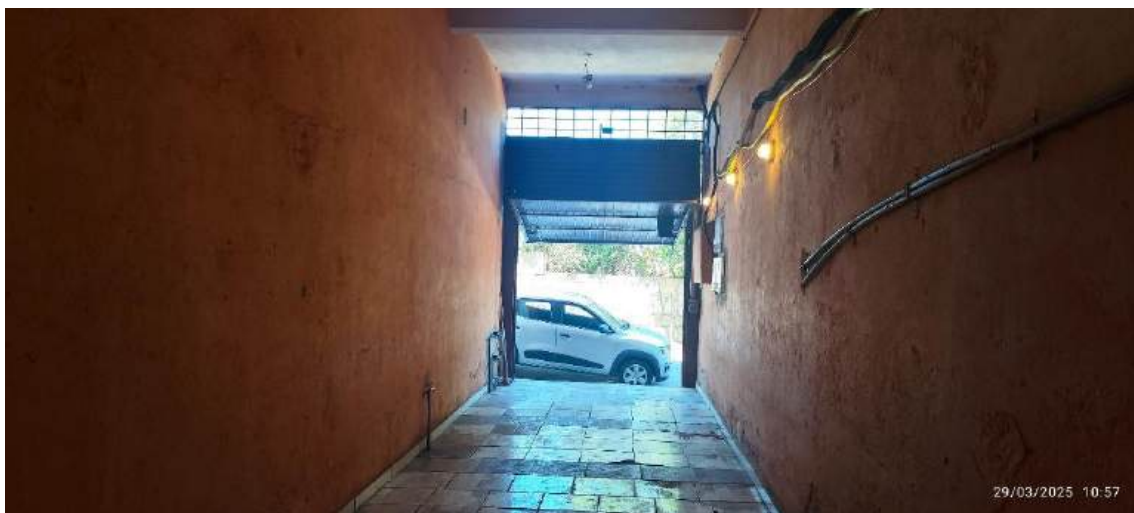


Garagem









METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que 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 meios de técnicas de homogeneização normatizadas pela norma técnica NBR – 14653, podendo também utilizar fatores, índices e métodos publicados por entidades específicas como BACEN – Banco Central, Prefeitura Municipal local e IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

PESQUISA DE MERCADO

Após a analisar a oferta de imóveis na região, a pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 08 (oito) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, do tipo imóvel misto (residencial e comercial), disponíveis para compra, enumerados a seguir:

Item	Bairro	Área Útil (em m²)	Valor Ofertado	Valor / m²
1	OSASCO	150	R\$ 960.000,00	6.400,00
2	URUARAMA/OSASCO	264	R\$ 860.000,00	3.257,58
3	PQ SÃO DOMINGOD	100	R\$ 820.000,00	8.200,00
4	VILA MERCES/CARAPICUIBA	350	R\$ 450.000,00	1.285,71
5	MARIA ANGELA	208	R\$ 650.000,00	3.125,00
6	VILA MERCES/CARAPICUIBA	189	R\$ 950.000,00	5.026,46
7	VILA CRETÍ	180	R\$ 890.000,00	4.944,44
8	JD MARIA ANGELA	220	R\$ 950.000,00	4.318,18

FATORES UTILIZADOS

Serão utilizados fatores de homogeneização que proporcionem a comparação de forma técnica e mais justa possível entre os imóveis comparados, conforme abaixo:

FATOR OFERTA

Anúncio de imóveis disponíveis tende a ter um preço maior que o será efetivamente transacionado, devido a descontos e outras negociações no momento do fechamento do negócio. As ofertas terão seu valor depreciado em 5%, com a utilização do Fator Oferta de 0,95, antes dos demais fatores.

FATOR ÁREA

Imóveis com áreas totais diferentes podem apresentar distorções, pois grandes áreas tendem a apresentar um valor de locação m² proporcionalmente menor que imóveis com áreas menores. Para homogeneizar as amostras, utilizamos a seguinte fórmula:

Se a diferença entre as áreas for menor que 30%: Fator área = $(\text{amostra/avaliando})^{0,25}$

Se a diferença entre as áreas for maior que 30%: Fator de área = $(\text{amostra/avaliando})^{0,125}$.

FATOR GARAGEM

Imóveis que não dispõem de vaga de garagem para carro sofrerão depreciação de 5%. Serão aplicados os seguintes fatores:

Com garagem para carro	1,00
Sem garagem para carro	1,05

APLICAÇÃO DOS FATORES**FATOR OFERTA**

Item	VALOR/m²	Anuncio / Negocio Efetivado	Valor m² após Oferta
1	6.400,00	Oferta	6.080,00
2	3.257,00	Oferta	3.094,15
3	8.200,00	Oferta	7.790,00
4	1.285,71	Oferta	1.221,42
5	3.125,00	Oferta	2.968,75
6	5.026,00	Oferta	4.774,70
7	4.944,44	Oferta	4.697,22
8	4.318,18	Oferta	4.102,27

DEMIAS FATORES

Item	R\$/m² (A)	Índice Garagem	Fator Área (B)	Fator Garagem (IA/n) (c)	R\$/m² homogeneizado (A x B x C)
IA		1,00			
1	6.080,00	0,95	1,0000	1,000	6.080,00
2	3.094,15	0,95	0,9500	1,000	2.939,44
3	7.790,00	0,95	0,9500	1,000	7.400,50
4	1.285,71	1,00	0,9975	1,000	1.282,50
5	5.026,00	1,00	1,0500	1,000	5.277,30
6	5.026,00	1,00	1,0500	1,000	5.277,30
7	4.944,44	1,00	1,0500	1,000	5.191,66
8	4.318,18	1,00	1,0500	1,000	4.534,09

*IA = Imóvel Avaliando

ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES

Conforme NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado que estejam contidos entre o intervalo entre metade e o dobro da média simples apurada:

Média apurada do valor por m² homogeneizado = R\$ 5.932,52

Item	R\$/m ² homogeneizado (A)	Distancia da média (A/média)
1	6.080,00	1
2	2.939,44	1
3	7.400,50	2
4	1.282,50	0
5	5.277,30	1
6	5.191,66	1
7	5.191,66	1
8	4.534,09	1

Nesse contexto nem todos os itens puderam ser aproveitados.

ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES

Conforme item B.2 da NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado com características mais semelhantes possíveis com relação ao imóvel renovando. Considera-se como semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao imóvel avaliando estejam contidos entre 0,50 e 2,00 ou seja, entre a metade ou o dobro do valor.

Neste caso, forma eliminado um dos imóveis comparados que apresenta algum fator isolado fora do intervalo aceito.

Adicionalmente, será testada a amplitude de homogeneização de cada dado amostral, que representa o quanto o valor foi alterado com relação ao seu valor unitário inicial após a aplicação dos fatores, exceto fator oferta. Os dados amostrais que apresentam uma amplitude de homogeneização fora do intervalo entre 0,50 e 2,00 serão eliminados:

Item	valor/m ² terreno	Resultado	Distância %
1	6.080,00	manter	2
2	2.939,44	manter	1
3	7.400,50	manter	2
4	-	-	-
5	5.277,30	manter	2
6	5.191,66	manter	2
7	5.191,66	manter	2
8	4.534,09	manter	1

Nesse contexto, o item 04 foi eliminado.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética

Média Aritmética = $\frac{\text{Somatória dos valores pesquisados}}{\text{Números valores pesquisados}}$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{36.614,65}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 5.230,66$$

2) Saneamento dos dados:

Após o processo de homogeneização da amostra, faz-se necessário proceder com a saneamento dos dados, de modo que possamos excluir possíveis valores discrepantes da mesma. Para isso serão excluídos da amostra os itens que porventura forem maiores ou menores que 30% da aritmética. Tal procedimento será repetido até que todas as amostras estejam contidas dentro desse intervalo de valores.

Primeiro Saneamento de Dados (de R\$ 5.230,66 a R\$ 6.799,86)

Item	valor/m² terreno	Resultado	Distância %
1	6.080,00	manter	2
2	2.939,44	manter	1
3	7.400,50	manter	2
4	-	-	-
5	5.277,30	manter	2
6	5.191,66	manter	2
7	5.191,66	manter	2
8	4.534,09	manter	1

Todos os dados amostrais estão dentro do intervalo de 30% exceto o item 04 da média aritmética, sendo assim:

$$\text{Média Ponderada} = \frac{\text{Somatória dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Números de valores pesquisados, após ponderação}}$$

$$\text{Média ponderada} = \frac{36.614,65}{7}$$

Média ponderada = 5.230,66

Logo:

Valor do Mercado do m² = R\$ 5.230,66

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor de Mercado do imóvel} = \text{Área do imóvel} \times \text{Valor médio do m}^2$$

Valor de mercado do imóvel avaliando = 204,60 m² X R\$ 5.230,66/m²

Valor de mercado do imóvel avaliando = 1.070.193,91

Aceita-se e arredondamento para R\$ 1.070.200,00

Portanto:

Valor de Mercado do imóvel avaliando
R\$ 1.070.200,00

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Desvio padrão do valor por m² da amostra: R\$ 142,71

Considerando o Desvio Padrão acima, Nível de Significância (Alfa) de 0,30, e quantidade da amostra (7):

Intervalo de Confiança do preço do m² = R\$ 55,90

Intervalo de Confiança (%) = 0.80%

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizados que permitem 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, conclui-se que o **Valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 1.070.200,00 (Um milhão setenta mil e duzentos Reais)**, para a data-base de Abril/2025.

Conforme Intervalo de Confiança apurado, deve-se prever uma possível variação de até 0,8% nos valores acima expresso (-0,8% a + 0,8%), ou seja, de R\$ 1.061.638,40 a 1.078.761,60 em valor de mercado.

Carapicuíba/SP, 18 de abril de 2025.



ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 506.952.508-0
E-mail: adalton.nog@gmail.com