

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA  
DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE VALINHOS – SP**

Processo: 0003582.71.2018.8.26.0650

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Associação**

Exequente: **Associação dos Proprietários do Residencial Flor da Serra**

Executado: **Valdir Gazano**

**EMERSON SCAGNOLATO**, Perito Avaliador nomeado nos autos e devidamente qualificado, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

1

**LAUDO PERICIAL DE PARECER  
TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA**

Que segue em **25** laudas, devidamente numeradas.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.




**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**PTAM**  
**MAIO DE 2021**

**FOTO FACHADA CONDOMÍNIO**



**FOTO FACHADA IMÓVEL AVALIANDO**



2



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

**ENDEREÇO**

**IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL**

Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – Quadra E – Lote 83, dentro do  
Condomínio Residencial Flor da Serra, sito a Rua José Carlos Ferrari – 382 –  
Residencial Santa Maria – Valinhos – S.P.

**Sumário**

1 – Abreviaturas .....	4
2 – Solicitante .....	4
3 – Da Competência .....	5
4 – Preliminares .....	5
5 – Vistoria e Descrição do Imóvel – IA .....	6
6 – Características do Logradouro e Circunvizinhas .....	7
7 – Características da Região .....	7
8 – Mapa de Localização – IA .....	7
9 – Dados Informativos de IPTU – IA .....	8
10 – Relatório Fotográfico – IA .....	9
11 – Pesquisa Internet / Presencial .....	14
12 – Metodologia e Considerações Gerais .....	21
13 – Referência Normativa .....	21
14 – Homogeneização dos Dados .....	22
15 – Encerramento .....	23
16 – Apuração Valor das Benfeitorias – IA .....	24
17 – Conclusão Final .....	25
18 - Currículo .....	25


3



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 1 – ABREVIATURAS

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

**CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Região São Paulo

**IA** – Imóvel Avaliando

**VV** – Valor de Venda

**AT** – Área Total

**AC** – Área Construída

**CM<sup>2</sup>** - Custo por Metro Quadrado

**CRI** – Cartório de Registros de Imóveis

**R1** – Imóvel Referência ou Imóvel Paradigma

**MG** – Média Geral

**VGV** – Valor Geral de Venda

**VM** – Valor da Média

## 2 – SOLICITANTE

**2.1 – EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DE VALINHOS – S.P.**

**2.2** – Categoria: Imóvel Urbano Residencial

**2.3** – Objetivo: Determinar o Valor

**2.4** – Finalidade: Preço de Venda

**2.5** – Data da Vistoria: 28/05/2021

**2.6** – Data de Referência da Pesquisa: maio / 2021

**2.7** – Prazo de Validade: 180 dias




**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

### 3 – COMPETÊNCIA

**3.1** – O subscrito é inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Região São Paulo, sob o Registro: 121.615-F e com possuidor de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

**3.2** – Para que não reste dúvidas quanto a competência do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF-DF) emitiu o acórdão n.º 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura), do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para avaliação imóveis.

**3.3** – Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares e judiciais, para fins de valores para comercialização.

### 4 – PRELIMINARES

**4.1** – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscrito, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob o n.º 121.615, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto n.º 81.871/78.

**4.2** – A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI n.º 1.066/2007.

**4.3** – O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, está devidamente registrado na Matrícula n.º 11.493, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos – S.P.


**4.4** – Em atenção a decisão fls. 152 do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Judicial da Comarca de Valinhos – S.P., solicitando avaliação de preço de venda do imóvel: Unidade 83 – Quadra E – Localizado a Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – localizado no Condomínio Residencial Flor da Serra – sito a Rua José Carlos Ferrari – 382 – Residencial Santa Maria – Valinhos – S.P.



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 5 – VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

**5.1** – O imóvel foi vistoriado “in loco” pelo avaliador, deparando-se no local conforme segue:

### 5.2 – Imóvel: **TERRENO URBANO RESIDENCIAL**

Terreno Plano com as seguintes medidas e confrontações: pela frente 10,04 m com a Rua 4 (quatro) – atualmente Rua Antônio Carlos Scarassato; a direita (de quem do lote olha para a Rua 4) por 34,00 m com o lote 87, nos fundos por 10,04 m com a área de propriedade de Guerino Trombetta; e a esquerda por 34,00 m, confrontando com o lote 85, perfazendo a área total de 341,36 m<sup>2</sup>.

No terreno percebe-se a existência de uma estrutura (pilares, vigas e alvenaria de blocos cerâmicos) com área total aproximada de 90,00 m<sup>2</sup>; a referida estrutura apresenta desgaste causado por intempéries, haja visto que a mesma se encontra sem revestimento, com ferragens (arranques) expostos; alvenaria (bloco cerâmico) expostos sem revestimento (reboco).

Tal estrutura aparentemente segue Projeto Aprovado n.º 5441/2013 com Licença de Obra n.º 525/2013 da Prefeitura Municipal de Valinhos – S.P., cujo Responsável Técnico é a Arquiteta Ana Cláudia Pieve de Almeida Carraro, que infelizmente não houve possibilidade de constatação, haja visto o imóvel estar fechado com tapumes de madeira com corrente e cadeado, possibilitando apenas a visualização superficial junto ao muro do imóvel vizinho. (conforme fotos anexas). Esta estrutura refere-se à alvenaria do pavimento térreo do Projeto Aprovado acima descrito.

**5.3** – Informo também que não há prejuízo na avaliação por não ter adentrado ao imóvel, pois a mesma será elaborada pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativos a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.




**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

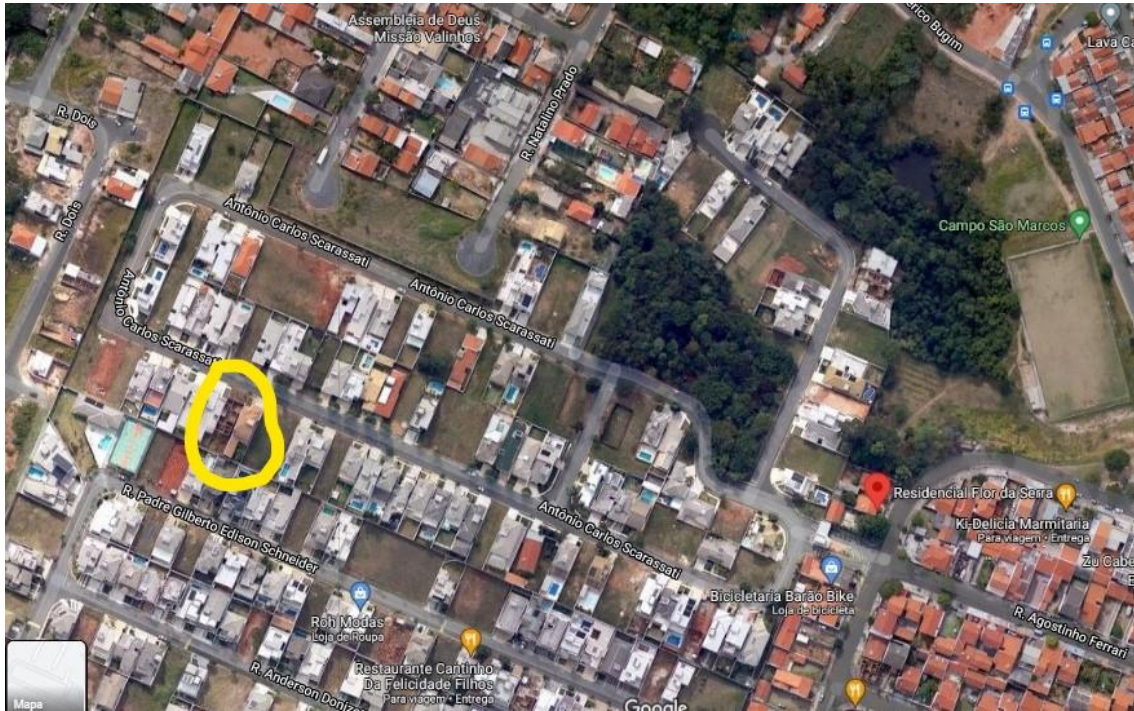
CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 



## 8.2 – IMÓVEL AVALIANDO – IA



## 9 – DADOS INFORMATIVOS DE IPTU – IA

(conforme informações colhidas junto a Prefeitura Municipal de Valinhos)

### 9.1 – Cadastrado sob o Id Físico: 44.560/00 e SQL: 6194.83.1.0315.0000

**PREFEITURA DE VALINHOS**

Sexta-feira, 28 de Maio de 2021 Sair

Inscrição Municipal	4456000 Setor: 6194
Proprietário	Nova Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda
Compromissário	Valdir Gazano
Local do Imóvel	13270-000 - Rua Antonio Carlos Scarassati,
Bairro/Loteamento	Quadra: E Lote: 86



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834



## 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 1 – Fachada do IA




Foto 2 – Vista Superior – 1



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 3 – Vista Superior – 2**




**Foto 4 – Vista Superior – 3**



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 5 – Superior – 4**




**Foto 6 – Posterior / Fundos – 1**



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 7 – Posterior / Fundos – 2**




**Foto 8 – Posterior / Fundos – 3**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 9 – Quintal / Área Piscina – 1**



**Foto 10 – Quintal / Área Piscina – 2**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

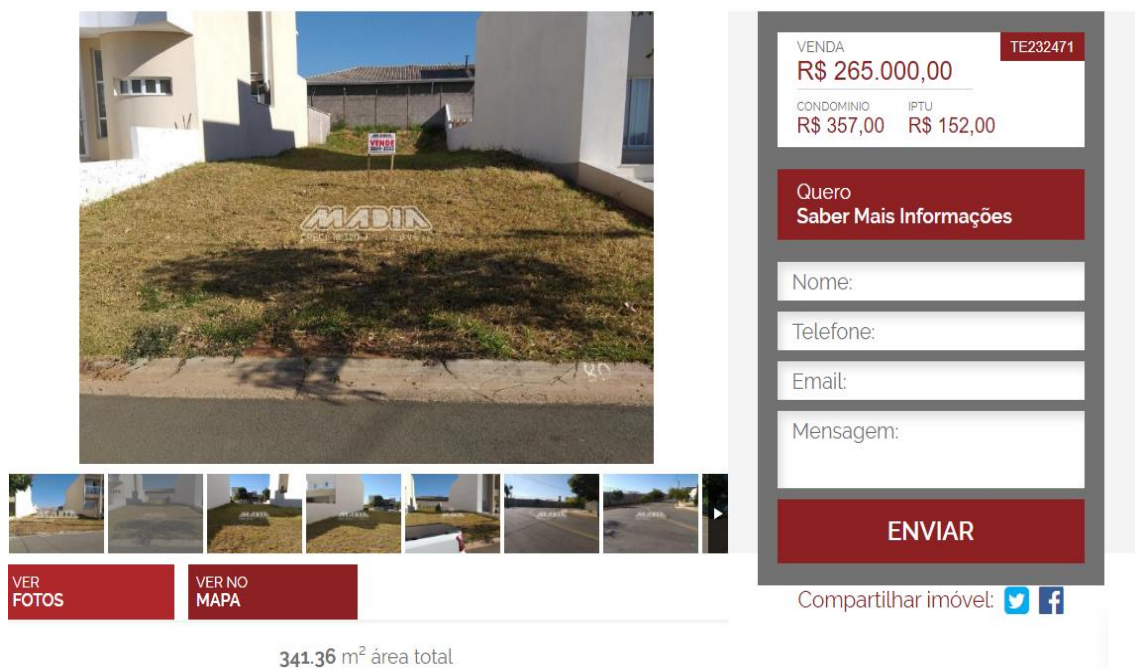
Tel: (19)9.9199-3834

## 11 - PESQUISA FEITA POR INTERNET – PRESENCIAL – TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO

### R1 – REFERÊNCIA 1

**Fonte de Pesquisa:** Madia Imóveis – Avenida Don Nery – 445 – Vera Cruz – Valinhos – SP – Tel.: (19) 3869-3555 / 3871-6999



341.36 m<sup>2</sup> área total

<https://madiaimoveis.com.br/imovel/TE232471-terreno-a-venda-residencial-santa-maria-valinhos-sp>

R1 – Valor de Venda – R\$ 265.000,00 – AT= 341,36 m<sup>2</sup>

Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 776,30



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## **R2 – REFERÊNCIA 2**

**Fonte de Pesquisa:** Nexxar Imóveis – Rua Paiquere – 950 – Jardim Paiquere  
– Valinhos – S.P. – Tel.: (19) 3849-1677 / 3829-3789



**R\$ 230.000** **Condomínio R\$ 490**  
**IPTU R\$ 132/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Lote no centro do condomínio com excelente topografia.

**306**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0348-NEX

<https://www.nexas.com.br/imovel/terreno-de-306-m-condominio-residencial-flor-da-serra-valinhos-a-venda-por-230000/TE0348-NEX?from=sale>

**R2 – Valor de Venda R\$ 230.000,00 – AT= 306 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 751,63**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

### **R3 – REFERÊNCIA 3**

**Fonte de Pesquisa:** Nexxar Imóveis – Rua Paiquere – 950 – Jardim Paiquere  
– Valinhos – S.P. – Tel.: (19) 3849-1677 / 3829-3789



**R\$ 240.000**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos  
Terreno plano com 341 m<sup>2</sup>

**341**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0008-NEX

<https://www.nexxar.com.br/imovel/terreno-de-341-m-condominio-residencial-flor-da-serra-valinhos-a-venda-por-240000/TE0008-NEX?from=sale>

**R3 – Valor de Venda R\$ 240.000,00 – AT= 341 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> - R\$ 703,82**



**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834



#### **R4 – REFERÊNCIA 4**

**Fonte de Pesquisa:** The Golden Imóveis – Rua Tereza Von Zuben Angarten –  
28 – Vila Boa Esperança – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3929-7897 / 9.8401-4647



**TERRENO**  
CONDOMÍNIO FLOR DA SERRA - VALINHOS/SP  
300 m²  
Venda  
R\$ 250.000,00

<https://www.thegoldenimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-flor-da-serra/terreno/2379903>

**R4 – Valor de Venda = R\$ 250.000,00 – AT= 300 m²**  
**Custo por m² = R\$ 833,33**

#### **R5 – REFERÊNCIA 5**

**Fonte de Pesquisa:** The Golden Imóveis – Rua Tereza Von Zuben Angarten –  
28 – Vila Boa Esperança – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3929-7897 / 9.8401-4647



**TERRENO**  
CONDOMÍNIO FLOR DA SERRA - valinhos/SP  
380 m²  
Venda  
R\$ 285.000,00

<https://www.thegoldenimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-flor-da-serra/terreno/2464417>

**R5 – Valor de Venda = R\$ 285.000,00 – AT= 380 m²**  
**Custo por m² = R\$ 750,00**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## **R6 – REFERÊNCIA 6**

**Fonte de Pesquisa:** Kza Imóveis – Rua Francisco Glicério – 1603 – Sala 2 –  
Jardim Paiquere – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3327-7779 / 9.9436-8873



Terreno residencial a venda Condomínio Flor da Serra valinhos  
📍 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DA SERRA - VALINHOS/SP  
📏 340 m² total  
Lindo terreno plano de 340 m² em condomínio. Agende uma visita (19) 99323-0539.  
Venda  
R\$ 250.000,00

TE0738

<https://www.kzaimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-residencial-flor-da-serra/terreno/31963531>

**R6 – Valor de Venda = R\$ 250.000,00 – AT= 340 m²**

**Custo por m² = R\$ 735,29**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato


CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 📞

## **R7 – REFERÊNCIA 7**

**Fonte de Pesquisa:** B&T Imóveis – Rua Rui Barbosa – 32 – Jardim Primavera  
- Valinhos – SP. – Tel.: (19) 9.9419.1551 / 9.9797.8992



**R\$ 240.000**

**Condomínio R\$ 400**  
**IPTU R\$ 126/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Comprar terreno em Valinhos - Condomínio Flor da Serra  
Excelente lote, em condomínio muito bem localizado,...

**308**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0096-TANW

**R7 – Valor de Venda = R\$ 240.000,00 – AT= 308 m<sup>2</sup>**


**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 779,22**



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## **R8 – REFERÊNCIA 8**

**Fonte de Pesquisa:** B&T Imóveis – Rua Rui Barbosa – 32 – Jardim Primavera  
- Valinhos – SP. – Tel.: (19) 9.9419.1551 / 9.9797.8992



**R\$ 330.000** **Condomínio R\$ 337**  
**IPTU R\$ 173/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Comprar terreno em Valinhos - Condominio Flor da Serra.  
Lindo terreno, 380M2, fundo para área verde do Condomini...

**380**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0027-TANW

20

**R8 – Valor de Venda = R\$ 330.000,00 – AT= 380 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 868,42**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 12 – METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

**12.1** – Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

**12.2** – Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

**12.3** – Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

**12.4** – Desta forma, toda a avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

**12.5** – No mercado, os proprietários arbitram seus valores, mas na maioria das vezes este valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 13 – REFERÊNCIA NORMATIVA

**13.1** – Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1.066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o Item 3.34 da ABNT – NBR 14.653-1/2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834

## 14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

**14.1** – A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE TERRENO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:

Referência	Valor de Venda	Área (Metragem)	Valor por m <sup>2</sup>
R 1	R\$ 265.000,00	340,36	R\$ 776,30
R 2	R\$ 230.000,00	306,00	R\$ 751,63
R 3	R\$ 240.000,00	341,00	R\$ 703,81
R 4	R\$ 250.000,00	300,00	R\$ 833,33
R 5	R\$ 285.000,00	380,00	R\$ 750,00
R 6	R\$ 250.000,00	340,00	R\$ 735,29
R 7	R\$ 240.000,00	308,00	R\$ 779,22
R 8	R\$ 330.000,00	380,00	R\$ 868,42

<b>VG</b>	R\$ 6.198,00
<b>MG</b> (dividido por 8 referenciais)	R\$ 774,75

<b>MG – Média Geral</b>  R\$ 6.198,00 / 8  <b>= R\$ 774,75</b>	<b>Intervalo de Confiança – 10%</b>  <b>MG = R\$ 774,75</b>  <b>- (10%) = R\$ 697,27</b>  <b>+ (10%) = R\$ 852,22</b>
--	---

Desta forma, o <b>referencial 8</b> será excluído por estar fora do intervalo de Confiança de 10% (dez por cento)
<b>MG = R\$ 5.329,58</b> dividindo por 7 referenciais = <b>R\$ 761,37</b>



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834



## 16 – APURAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IA

**16.1** – Em medição no Projeto Aprovado junto a Prefeitura Municipal, apurou-se as seguintes áreas de benfeitorias (não verificada in loco por conta de o imóvel estar com tapumes e com cadeado – observação aérea – de cima da casa do vizinho).

- **Área de Fundação:** 90 m<sup>2</sup> - área construída (aprovada) – pavimento térreo  
(obs: brocas, vigas baldrame, impermeabilização, material, mão de obra)

Custo por m<sup>2</sup> de fundação ..... R\$ 480,00

(fonte: Sinduscon-SP)

**Perfazendo um Valor Total de Fundação ..... R\$ 43.200,00**

- **Área de Alvenaria:** 360 m<sup>2</sup> - paredes a altura de laje (h=3.00 m.)  
(obs: blocos, vigas de respaldo, material e mão de obra)

Custo por m<sup>2</sup> de Alvenaria – Bloco Cerâmico ..... R\$ 45,00

(fonte: Sinduscon-SP)

**Perfazendo um Valor Total de Alvenaria ..... R\$ 18.390,00**

• **VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS ..... R\$ 61.590,00**



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834



## 17 – CONCLUSÃO FINAL

**17.1** – Conclui-se, após pesquisa de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, apuração das benfeitorias e análise da documentação do imóvel, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, Terreno Urbano Residencial n.º 83 – Quadra E – Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – integrante do Condomínio Residencial Flor da Serra, sito a Rua José Carlos Ferrari – 382, é de **R\$ 321.491,26 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Vinte e Seis Centavos).**

## 18 – CURRÍCULO

Pelo presente eu **EMERSON SCAGNOLATO**, Corretor de Imóveis credenciado e habilitado pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO – Creci-SP, sob o n.º 121.615, tendo cursado AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – IBRESP e PERITO JUDICIAL – Creci-SP; além de credenciado e habilitado pelo CONSELHO REGIONAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS – CRT-SP, sob o n.º 09962056837, tendo cursado Técnico em Edificações – UNICAMP; Perito Judicial habilitado junto ao TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação fls. 152, do processo em epígrafe para fazer esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78

Sem mais este Perito nomeado aos autos do processo em epígrafe encerra este laudo contendo 26 (vinte e seis) laudas, devidamente numeradas.

Americana, 30 de maio de 2021.

---

**EMERSON SCAGNOLATO**

**Perito Judicial**

**Creci-SP: 121.615-F**

**CRT-SP: 09962056837**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE VALINHOS – SP

Processo: 0003582.71.2018.8.26.0650

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Associação

Exequente: Associação dos Proprietários do Residencial Flor da Serra

Executado: Valdir Gazano

**EMERSON SCAGNOLATO**, Perito Avaliador nomeado nos autos e devidamente qualificado, tendo realizado todos os exames necessários para o bom desempenho de seu encargo, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seus trabalhos através do presente.

1

## LAUDO PERICIAL DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Que segue em **25** laudas, devidamente numeradas.


Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento de Vossa Excelência.



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**PTAM**  
**MAIO DE 2021**

**FOTO FACHADA CONDOMÍNIO**



**FOTO FACHADA IMÓVEL AVALIANDO**




2



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**ENDEREÇO**

**IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL**

Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – Quadra E – Lote 83, dentro do  
Condomínio Residencial Flor da Serra, sito a Rua José Carlos Ferrari – 382 –  
Residencial Santa Maria – Valinhos – S.P.

**Sumário**

1 – Abreviaturas .....	4
2 – Solicitante .....	4
3 – Da Competência .....	5
4 – Preliminares .....	5
5 – Vistoria e Descrição do Imóvel – IA .....	6
6 – Características do Logradouro e Circunvizinhas .....	7
7 – Características da Região .....	7
8 – Mapa de Localização – IA .....	7
9 – Dados Informativos de IPTU – IA .....	8
10 – Relatório Fotográfico – IA .....	9
11 – Pesquisa Internet / Presencial .....	14
12 – Metodologia e Considerações Gerais .....	21
13 – Referência Normativa .....	21
14 – Homogeneização dos Dados .....	22
15 – Encerramento .....	23
16 – Apuração Valor das Benfeitorias – IA .....	24
17 – Conclusão Final .....	25
18 - Currículo .....	25


3



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 1 – ABREVIATURAS

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

**CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Região São Paulo

**IA** – Imóvel Avaliando

**VV** – Valor de Venda

**AT** – Área Total

**AC** – Área Construída

**CM<sup>2</sup>** - Custo por Metro Quadrado

**CRI** – Cartório de Registros de Imóveis

**R1** – Imóvel Referência ou Imóvel Paradigma

**MG** – Média Geral

**VGV** – Valor Geral de Venda

**VM** – Valor da Média

## 2 – SOLICITANTE

**2.1 – EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DE VALINHOS – S.P.**

**2.2** – Categoria: Imóvel Urbano Residencial

**2.3** – Objetivo: Determinar o Valor

**2.4** – Finalidade: Preço de Venda

**2.5** – Data da Vistoria: 28/05/2021

**2.6** – Data de Referência da Pesquisa: maio / 2021

**2.7** – Prazo de Validade: 180 dias



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

### **3 – COMPETÊNCIA**

**3.1** – O subscrito é inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Região São Paulo, sob o Registro: 121.615-F e com possuidor de CERTIFICADO DO CURSO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

**3.2** – Para que não reste dúvidas quanto a competência do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF-DF) emitiu o acórdão n.º 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura), do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para avaliação imóveis.

**3.3** – Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares e judiciais, para fins de valores para comercialização.

### **4 – PRELIMINARES**

**4.1** – O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscrito, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob o n.º 121.615, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto n.º 81.871/78.

**4.2** – A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI n.º 1.066/2007.

**4.3** – O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, está devidamente registrado na Matrícula n.º 11.493, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos – S.P.


**4.4** – Em atenção a decisão fls. 152 do processo em epígrafe, encaminhado pela 3ª Vara Judicial da Comarca de Valinhos – S.P., solicitando avaliação de preço de venda do imóvel: Unidade 83 – Quadra E – Localizado a Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – localizado no Condomínio Residencial Flor da Serra – sito a Rua José Carlos Ferrari – 382 – Residencial Santa Maria – Valinhos – S.P.



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 5 – VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

**5.1** – O imóvel foi vistoriado “in loco” pelo avaliador, deparando-se no local conforme segue:

### 5.2 – Imóvel: **TERRENO URBANO RESIDENCIAL**

Terreno Plano com as seguintes medidas e confrontações: pela frente 10,04 m com a Rua 4 (quatro) – atualmente Rua Antônio Carlos Scarassato; a direita (de quem do lote olha para a Rua 4) por 34,00 m com o lote 87, nos fundos por 10,04 m com a área de propriedade de Guerino Trombetta; e a esquerda por 34,00 m, confrontando com o lote 85, perfazendo a área total de 341,36 m<sup>2</sup>.

No terreno percebe-se a existência de uma estrutura (pilares, vigas e alvenaria de blocos cerâmicos) com área total aproximada de 90,00 m<sup>2</sup>; a referida estrutura apresenta desgaste causado por intempéries, haja visto que a mesma se encontra sem revestimento, com ferragens (arranques) expostos; alvenaria (bloco cerâmico) expostos sem revestimento (reboco).

Tal estrutura aparentemente segue Projeto Aprovado n.º 5441/2013 com Licença de Obra n.º 525/2013 da Prefeitura Municipal de Valinhos – S.P., cujo Responsável Técnico é a Arquiteta Ana Cláudia Pieve de Almeida Carraro, que infelizmente não houve possibilidade de constatação, haja visto o imóvel estar fechado com tapumes de madeira com corrente e cadeado, possibilitando apenas a visualização superficial junto ao muro do imóvel vizinho. (conforme fotos anexas). Esta estrutura refere-se à alvenaria do pavimento térreo do Projeto Aprovado acima descrito.

**5.3** – Informo também que não há prejuízo na avaliação por não ter adentrado ao imóvel, pois a mesma será elaborada pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativos a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.




**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

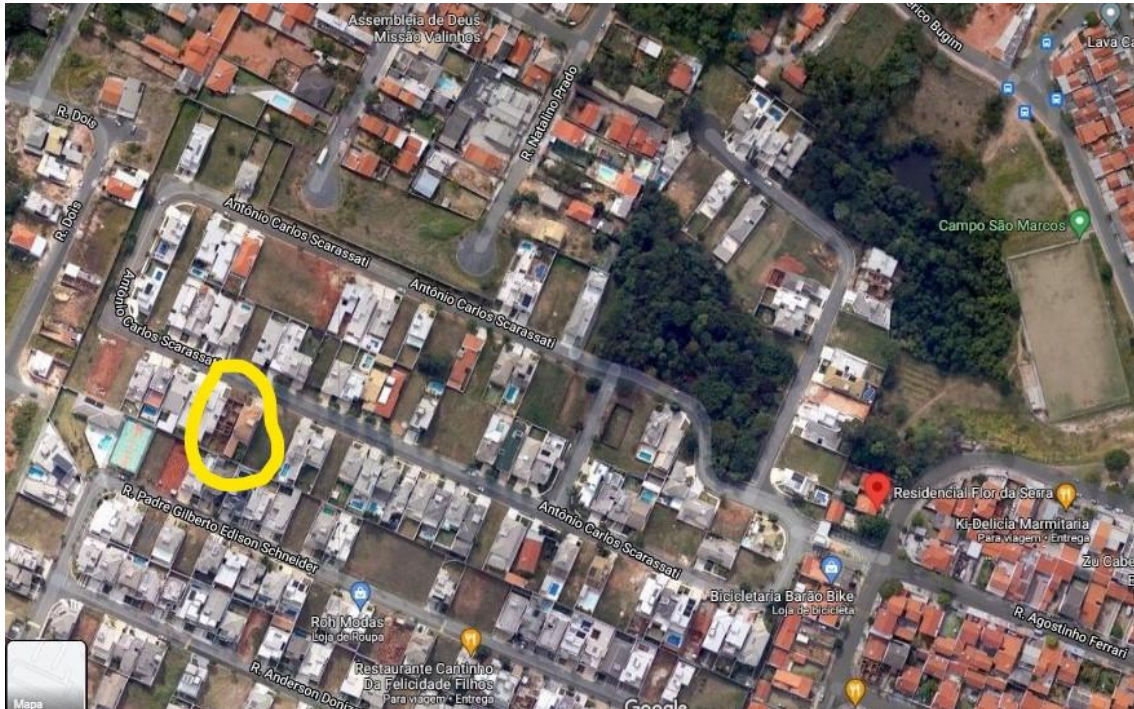
Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 





## 8.2 – IMÓVEL AVALIANDO – IA



## 9 – DADOS INFORMATIVOS DE IPTU – IA

(conforme informações colhidas junto a Prefeitura Municipal de Valinhos)

9.1 – Cadastrado sob o Id Físico: 44.560/00 e SQL: 6194.83.1.0315.0000

Inscricao Municipal	4456000 Setor: 6194
Proprietario	Nova Califórnia Empreendimentos Imobiliários Ltda
Compromissario	Valdir Gazano
Local do Imovel	13270-000 - Rua Antonio Carlos Scarassati,
Bairro/Loteamento	Quadra: E Lote: 86



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 1 – Fachada do IA




Foto 2 – Vista Superior – 1



**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 3 – Vista Superior – 2**




**Foto 4 – Vista Superior – 3**



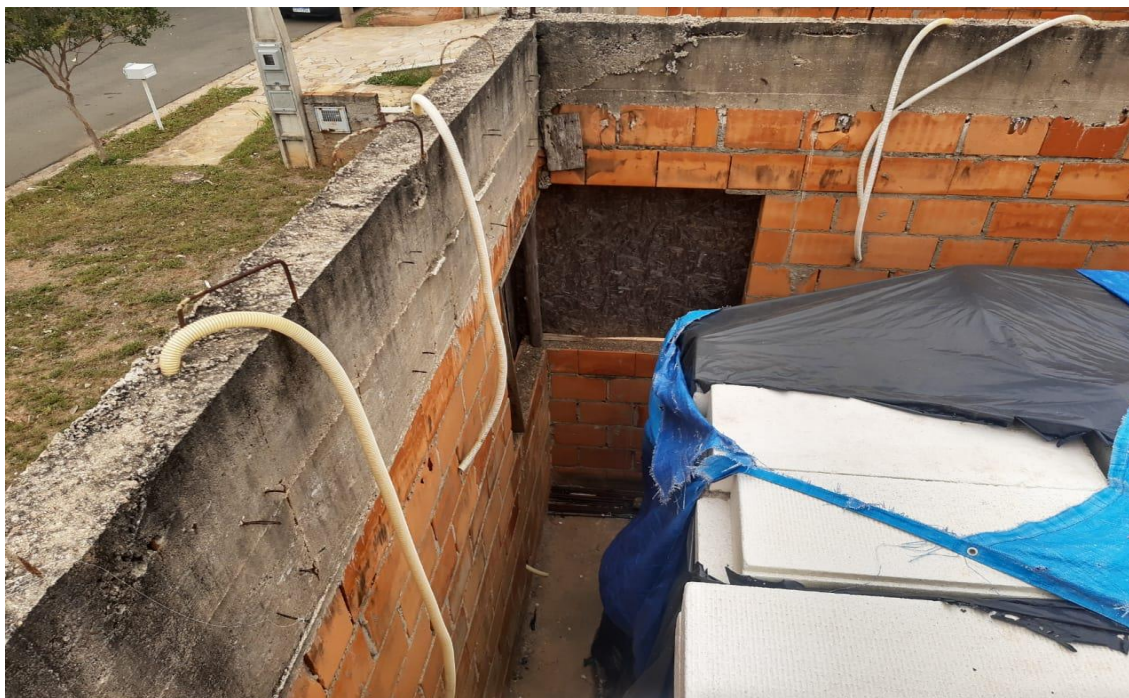
**Perito Avaliador**  
**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 5 – Superior – 4**




**Foto 6 – Posterior / Fundos – 1**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834 

**Foto 7 – Posterior / Fundos – 2**



**Foto 8 – Posterior / Fundos – 3**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834

**Foto 9 – Quintal / Área Piscina – 1**




**Foto 10 – Quintal / Área Piscina – 2**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

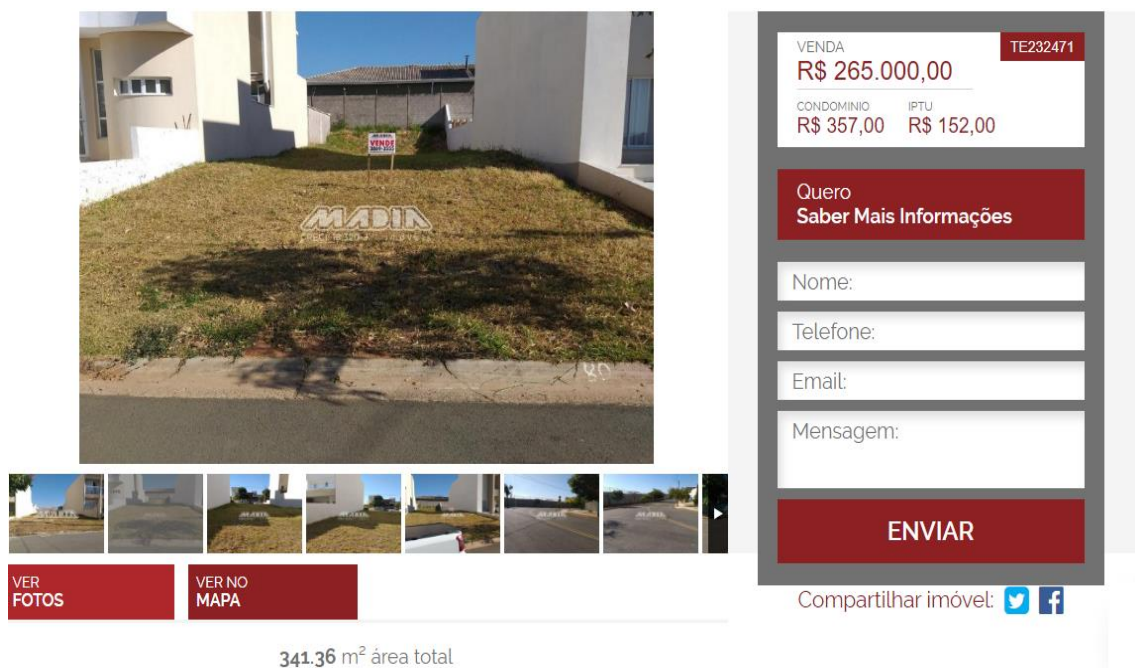
Tel: (19)9.9199-3834 

## 11 - PESQUISA FEITA POR INTERNET – PRESENCIAL – TELEFONE

SEGUE OS ENDEREÇOS DOS SITES PESQUISADOS, FOTOS E DESCRIÇÃO

### R1 – REFERÊNCIA 1

**Fonte de Pesquisa:** Madia Imóveis – Avenida Don Nery – 445 – Vera Cruz – Valinhos – SP – Tel.: (19) 3869-3555 / 3871-6999



341,36 m<sup>2</sup> área total

<https://madiaimoveis.com.br/imovel/TE232471-terreno-a-venda-residencial-santa-maria-valinhos-sp>

R1 – Valor de Venda – R\$ 265.000,00 – AT= 341,36 m<sup>2</sup>

Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 776,30



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## **R2 – REFERÊNCIA 2**

**Fonte de Pesquisa:** Nexxar Imóveis – Rua Paiquere – 950 – Jardim Paiquere  
– Valinhos – S.P. – Tel.: (19) 3849-1677 / 3829-3789



**R\$ 230.000** **Condomínio R\$ 490**  
**IPTU R\$ 132/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Lote no centro do condomínio com excelente topografia.

**306**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0348-NEX

<https://www.nexxar.com.br/imovel/terreno-de-306-m-condominio-residencial-flor-da-serra-valinhos-a-venda-por-230000/TE0348-NEX?from=sale>

**R2 – Valor de Venda R\$ 230.000,00 – AT= 306 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 751,63**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 



### **R3 – REFERÊNCIA 3**

**Fonte de Pesquisa:** Nexxar Imóveis – Rua Paiquere – 950 – Jardim Paiquere  
– Valinhos – S.P. – Tel.: (19) 3849-1677 / 3829-3789



**R\$ 240.000**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos  
Terreno plano com 341 m<sup>2</sup>

**341**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0008-NEX

<https://www.nexxar.com.br/imovel/terreno-de-341-m-condominio-residencial-flor-da-serra-valinhos-a-venda-por-240000/TE0008-NEX?from=sale>

**R3 – Valor de Venda R\$ 240.000,00 – AT= 341 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> - R\$ 703,82**



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

#### **R4 – REFERÊNCIA 4**

**Fonte de Pesquisa:** The Golden Imóveis – Rua Tereza Von Zuben Angarten –  
28 – Vila Boa Esperança – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3929-7897 / 9.8401-4647



**TERRENO**  
CONDOMÍNIO FLOR DA SERRA - VALINHOS/SP  
300 m<sup>2</sup>  
Venda  
R\$ 250.000,00

<https://www.thegoldenimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-flor-da-serra/terreno/2379903>

**R4 – Valor de Venda = R\$ 250.000,00 – AT= 300 m<sup>2</sup>**  
**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 833,33**

#### **R5 – REFERÊNCIA 5**

**Fonte de Pesquisa:** The Golden Imóveis – Rua Tereza Von Zuben Angarten –  
28 – Vila Boa Esperança – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3929-7897 / 9.8401-4647



**TERRENO**  
CONDOMÍNIO FLOR DA SERRA - valinhos/SP  
380 m<sup>2</sup>  
Venda  
R\$ 285.000,00

<https://www.thegoldenimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-flor-da-serra/terreno/2464417>

**R5 – Valor de Venda = R\$ 285.000,00 – AT= 380 m<sup>2</sup>**  
**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 750,00**



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## **R6 – REFERÊNCIA 6**

**Fonte de Pesquisa:** Kza Imóveis – Rua Francisco Glicério – 1603 – Sala 2 –  
Jardim Paiquere – Valinhos – SP. – Tel.: (19) 3327-7779 / 9.9436-8873



Terreno residencial a venda Condomínio Flor da Serra valinhos  
📍 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLOR DA SERRA - VALINHOS/SP  
📏 340 m² total  
Lindo terreno plano de 340 m² em condomínio. Agende uma visita (19) 99323-0539.  
Venda  
R\$ 250.000,00

TE0738

<https://www.kzaimoveis.com.br/comprar/sp/valinhos/condominio-residencial-flor-da-serra/terreno/31963531>

**R6 – Valor de Venda = R\$ 250.000,00 – AT= 340 m²**

**Custo por m² = R\$ 735,29**



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato


CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 📞

## **R7 – REFERÊNCIA 7**

**Fonte de Pesquisa:** B&T Imóveis – Rua Rui Barbosa – 32 – Jardim Primavera  
- Valinhos – SP. – Tel.: (19) 9.9419.1551 / 9.9797.8992



**R\$ 240.000**

**Condomínio R\$ 400**  
**IPTU R\$ 126/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Comprar terreno em Valinhos - Condomínio Flor da Serra  
Excelente lote, em condomínio muito bem localizado,...

**308**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0096-TANW

**R7 – Valor de Venda = R\$ 240.000,00 – AT= 308 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 779,22**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## **R8 – REFERÊNCIA 8**

**Fonte de Pesquisa:** B&T Imóveis – Rua Rui Barbosa – 32 – Jardim Primavera  
- Valinhos – SP. – Tel.: (19) 9.9419.1551 / 9.9797.8992



**R\$ 330.000** **Condomínio R\$ 337**  
**IPTU R\$ 173/mês**

**Condomínio Residencial Flor da Serra**  
Terreno em Valinhos

Comprar terreno em Valinhos - Condomínio Flor da Serra.  
Lindo terreno, 380M2, fundo para área verde do Condômi...

**380**  
m<sup>2</sup>

**Detalhes** **Contato**

TE0027-TANW

**R8 – Valor de Venda = R\$ 330.000,00 – AT= 380 m<sup>2</sup>**

**Custo por m<sup>2</sup> = R\$ 868,42**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 

## 12 – METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

**12.1** – Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

**12.2** – Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

**12.3** – Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

**12.4** – Desta forma, toda a avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

**12.5** – No mercado, os proprietários arbitram seus valores, mas na maioria das vezes este valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

## 13 – REFERÊNCIA NORMATIVA


**13.1** – Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1.066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o Item 3.34 da ABNT – NBR 14.653-1/2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834 

## 14 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

**14.1** – A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE TERRENO** por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:

Referência	Valor de Venda	Área (Metragem)	Valor por m <sup>2</sup>
R 1	R\$ 265.000,00	340,36	R\$ 776,30
R 2	R\$ 230.000,00	306,00	R\$ 751,63
R 3	R\$ 240.000,00	341,00	R\$ 703,81
R 4	R\$ 250.000,00	300,00	R\$ 833,33
R 5	R\$ 285.000,00	380,00	R\$ 750,00
R 6	R\$ 250.000,00	340,00	R\$ 735,29
R 7	R\$ 240.000,00	308,00	R\$ 779,22
R 8	R\$ 330.000,00	380,00	R\$ 868,42

<b>VG</b>	R\$ 6.198,00
<b>MG</b> (dividido por 8 referenciais)	R\$ 774,75

<b>MG – Média Geral</b> R\$ 6.198,00 / 8 <b>= R\$ 774,75</b>	<b>Intervalo de Confiança – 10%</b> <b>MG = R\$ 774,75</b> <b>- (10%) = R\$ 697,27</b> <b>+ (10%) = R\$ 852,22</b>
--	---

Desta forma, o <b>referencial 8</b> será excluído por estar fora do intervalo de Confiança de 10% (dez por cento)
<b>MG = R\$ 5.329,58</b> dividindo por 7 referenciais = <b>R\$ 761,37</b>



**Perito Avaliador**  
Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: [emersonscagnolato@creci.org.br](mailto:emersonscagnolato@creci.org.br)

Tel: (19)9.9199-3834





## 16 – APURAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IA

**16.1** – Em medição no Projeto Aprovado junto a Prefeitura Municipal, apurou-se as seguintes áreas de benfeitorias (não verificada in loco por conta de o imóvel estar com tapumes e com cadeado – observação aérea – de cima da casa do vizinho).

- **Área de Fundação:** 90 m<sup>2</sup> - área construída (aprovada) – pavimento térreo  
(obs: brocas, vigas baldrame, impermeabilização, material, mão de obra)

Custo por m<sup>2</sup> de fundação ..... R\$ 480,00

(fonte: Sinduscon-SP)

**Perfazendo um Valor Total de Fundação ..... R\$ 43.200,00**

- **Área de Alvenaria:** 360 m<sup>2</sup> - paredes a altura de laje (h=3.00 m.)

(obs: blocos, vigas de respaldo, material e mão de obra)

Custo por m<sup>2</sup> de Alvenaria – Bloco Cerâmico ..... R\$ 45,00

(fonte: Sinduscon-SP)

**Perfazendo um Valor Total de Alvenaria ..... R\$ 18.390,00**

• **VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS ..... R\$ 61.590,00**



**Perito Avaliador**

Emerson Scagnolato

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834

## 17 – CONCLUSÃO FINAL

**17.1** – Conclui-se, após pesquisa de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, apuração das benfeitorias e análise da documentação do imóvel, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, Terreno Urbano Residencial n.º 83 – Quadra E – Rua Antônio Carlos Scarassato – 341 – integrante do Condomínio Residencial Flor da Serra, sito a Rua José Carlos Ferrari – 382, é de **R\$ 321.491,26 (Trezentos e Vinte e Um Mil, Quatrocentos e Noventa e Um Reais e Vinte e Seis Centavos).**

## 18 – CURRÍCULO

Pelo presente eu **EMERSON SCAGNOLATO**, Corretor de Imóveis credenciado e habilitado pelo CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO – Creci-SP, sob o n.º 121.615, tendo cursado AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – IBRESP e PERITO JUDICIAL – Creci-SP; além de credenciado e habilitado pelo CONSELHO REGIONAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS – CRT-SP, sob o n.º 09962056837, tendo cursado Técnico em Edificações – UNICAMP; Perito Judicial habilitado junto ao TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, declaro pelo presente instrumento que compareci no imóvel atendendo a solicitação conforme nomeação fls. 152, do processo em epígrafe para fazer esta **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, de acordo ao art. 3º da Lei 6.530/78

Sem mais este Perito nomeado aos autos do processo em epígrafe encerra este laudo contendo 26 (vinte e seis) laudas, devidamente numeradas.

Americana, 30 de maio de 2021.

---

**EMERSON SCAGNOLATO**

**Perito Judicial**

**Creci-SP: 121.615-F**

**CRT-SP: 09962056837**




**Perito Avaliador**

**Emerson Scagnolato**

CRECI - SP: 121.615-F CRT - SP: 09962056837

Email: emersonscagnolato@creci.org.br

Tel: (19)9.9199-3834 



Av. dos Esportes, nº 1.198, sala 03, Jd. Planalto, Valinhos/SP, CEP.  
13270-210

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 3ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE VALINHOS/SP**

**Processo nº 0003582-71.2018.8.26.0650 (processo principal nº  
0007493-33.2014.8.26.0650) - Cumprimento de Sentença -  
Associação**

Exequente: Associação dos Proprietários do Residencial Flor  
da Serra

Executado: Valdir Gazano

**ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL FLOR  
DA SERRA (exequente) e VALDIR GAZANO (executado)**, ambos já  
devidamente qualificados nos autos do processo em epigrafe,  
por intermédio de seus advogados e procuradores *in fine*, vêm  
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e  
requerer ao quanto segue:

**I** - O executado, Sr. Valdir Gazano, se declara devedor das  
seguintes quantias:

- R\$ 16.393,81 (dezesesseis mil, trezentos e noventa e três  
reais e oitenta e um centavos), referente a condenação  
principal (taxas associativas vencidas no período de  
10/01/2013 a 10/09/2014);
- R\$ 62.285,73 (sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e  
cinco reais e setenta e três centavos), referente as taxas  
associativas vencidas e não pagas no período de 10/10/2014  
a 10/12/2021;
- R\$ 6.986,33 (seis mil, novecentos e oitenta e seis reais  
e trinta e três centavos), referente as custas e despesas  
processuais;
- R\$ 8.654,74 (oito mil, seiscentos e cinquenta e quatro  
reais e setenta e quatro centavos), referente os honorários  
advocatórios sucumbenciais (10%);



Av. dos Esportes, nº 1.198, sala 03, Jd. Planalto, Valinhos/SP, CEP.  
13270-210

- R\$ 7.867,95 (sete mil, oitocentos e sessenta e sete reais e noventa e cinco centavos), referente a multa de 10% prevista no artigo 523, §1º, do novo CPC;

- R\$ 8.654,74 (oito mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), referente os honorários advocatícios para a fase de execução, nos termos do artigo 523, §1º, do novo CPC;

**TOTAL DEVIDO** \_\_\_\_\_ **R\$ 110.843,30**

**II** - O executado se compromete a pagar a quantia total de R\$ 110.843,30 (cento e dez mil, oitocentos e quarenta e três reais e trinta centavos), à vista, com vencimento no dia 01/04/2022, mediante boleto bancário que será enviado pela exequente, ficando desde já autorizada a emissão.

**III** - Após o pagamento do valor devido, a exequente dará total, geral e irrevogável quitação ao objeto desta ação.

**IV** - As custas finais serão pagas pelo executado, Sr. Valdir Gazano.

**V** - Após o pagamento do valor da dívida, a exequente concorda com o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel de propriedade do executado (fls. 97/98), expedindo-se o necessário, e concorda que seja cancelado o leilão judicial (238/242), sendo que os custos para baixa do gravame e cancelamento do leilão judicial serão pagos pelo executado.

**VI** - O executado arcará com o pagamento dos honorários advocatícios do patrono da exequente, conforme valores expressos na cláusula I, bem como, arcará com o pagamento dos honorários advocatícios de seu patrono devidamente constituído nos autos, isentando a exequente do pagamento de honorários advocatícios.

Pelo exposto, nos termos do artigo 921, I, do novo CPC, requer-se a **SUSPENSÃO** da presente execução até o dia 01/04/2022, e caso não haja o pagamento, o processo retomará seu curso, sendo o realizado o praxeamento judicial do imóvel penhorado, conforme já determinado.



Av. dos Esportes, nº 1.198, sala 03, Jd. Planalto, Valinhos/SP, CEP.  
13270-210

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

Valinhos, 28 de Março de 2022.

**LEANDRO CONTE FACIO**  
OAB/SP nº 208.661  
pela Exequente

**JAIR RATEIRO**  
OAB/SP nº 83.984  
pelo Executado

**VALDIR GAZANO**  
Executado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE VALINHOS**  
**FORO DE VALINHOS**  
**3ª VARA**  
 RUA PROFESSOR ATALIBA NOGUEIRA, 36, Valinhos-SP - CEP  
 13270-660

**SENTENÇA – MANDADO - OFÍCIO**

Processo nº: **0003582-71.2018.8.26.0650**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Associação**  
 Exequente: **Associação dos Proprietários do Residencial Flor da Serra**  
 Executado: **VALDIR GAZANO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcia Yoshie Ishikawa**

Vistos

Noticiado o acordo e respectiva quitação, julgo extinto o presente feito - nos termos do art. 924, inciso II, do NCPC, para que produza os regulares e jurídicos efeitos (NCPC, art. 925).

Por esta decisão, fica levantada a penhora que recaiu sobre o imóvel com matrícula sob nº 11493 do CRI de Valinhos. *Servirá a presente como mandado de cancelamento/levantamento da penhora, cabendo ao interessado a impressão e encaminhamento ao CRI.*

**Intime-se por e-mail com urgência o(a) leiloeiro(a) para revogação do leilão.**

Comunique-se a presente decisão ao juízo da 2ª Vara Cível de Campinas (fls 217/218), junto aos autos 0018820-89.2018.8.26.0114. *Servirá a presente como ofício, cabendo à serventia o encaminhamento por email.*

Após o recolhimento de taxa de sistema, providencie-se o desbloqueio de veículos no Renajud.

Custas finais pelo executado, conforme art. 4º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.608/03, no valor da execução atualizada (fls 269). Calcule-se e intime-se para recolhimento - seja por advogado (caso o tenha), seja por carta/mandado - em 60 (sessenta) dias, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Decorrido o prazo acima sem pagamento, extraia-se certidão, enviando-a por ofício à Fazenda Estadual.

Oportunamente, baixem e arquivem-se.

P.I.C.

Valinhos/SP, 10 de maio de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo** (*padrão CNJ*): (0018820-89.2018.8.26.0114)

**Nome do beneficiário do levantamento:** Lize Schneider de Jesus

**CPF/CNPJ:** 100.526.228-43

**Tipo de Beneficiário:**

( ) Parte

( X ) Advogado – OAB/SP nº 265.375 - Procuração nas fls.

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( ) Terceiro

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( X ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 269/271

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 252,84

**Tipo de levantamento:**

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

( X ) III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Lize Schneider de Jesus**

CPF/CNPJ do titular da conta: **100.526.228-43**

Banco: **Santander**

Código do Banco: **033**

Agência: **1731**

Conta nº: **020.222.22-2**

Tipo de Conta: ( X ) Corrente ( ) Poupança

**Observações:** Honorários Sucumbenciais