

Laudo de Avaliação

Nº 220804



Tribunal de Contas do Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – VEÍCULO

TOYOTA – COROLLA ALTIS 2.0

Flex - 2010 / 2011 - Placas EQW-4002/SP

Cia Paulista de Perícias e Avaliações

Rua Pageu nº 204 – cj. 62

São Paulo - SP

Tel. 55 11 3486-3349

Cel. 55 11 98340-1891

comercial@laudodeimoveis.com.br

<http://laudodeimoveis.com.br>

*LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARECER TÉCNICO / nº 220804*

Objeto: TOYOTA – COROLLA ALTIS 2.0 Flex
2010 / 2011 - Placas EQW-4002/SP

Local: Av. Rangel Pestana nº 315 – Centro – São Paulo - SP

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor do Veículo - R\$ 57.710,00
(cinquenta e sete mil setecentos e dez reais)

Data Base da Avaliação: **AGOSTO / 2022**

1 - DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor médio de mercado do veículo oficial que integra a frota do **TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – TCE**, veículo a seguir relacionado, denominado “Veículo Avaliando”.

Normalmente o preço de um veículo é estipulado na base da comparação.

Primeiro se consulta o valor do seu veículo na [tabela Fipe](#). A Fipe (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) é uma instituição que investiga o preço de diversos bens de consumo e mensalmente disponibiliza os dados da média nacional destes preços atualizados para a consulta.

Essa é a primeira base de dados que se tem acesso na busca por valores de veículos, **mas a tabela nem sempre é muito precisa em relação ao preço de mercado praticado**. Por isso, é recomendado também fazer um levantamento de anúncios da marca e modelo do veículo desejado em sites de classificados.

A diferença entre o preço de referência da tabela e o praticado no mercado se dá por diversos fatores, um deles é a quilometragem do veículo. O número marcado no hodômetro do carro pode jogar o preço dele tanto para cima, quanto para baixo.

Quanto mais quilômetros percorridos o veículo avaliando tiver, mais desvalorizado ele tende a ser, porque é considerado um veículo mais gasto do que outro que não rodou tanto. Na prática, entretanto, isso não necessariamente é verdade, já que o tipo de uso do carro e sua conservação são características que podem se sobrepor a quilometragem. Mesmo assim, isso vai depender da negociação em cada caso.

De modo geral, **o mercado considera de 10 a 15 mil km rodados por ano a média ideal** para que um veículo não seja considerado desgastado.

A baixa quilometragem também é um dos critérios usados para definir se um veículo será considerado um seminovo ou um usado. Nesse caso, a média é de até 20 mil km rodados.

Assim, é possível perceber que não dá para precificar um veículo apenas por sua quilometragem, porém, o quanto mais baixa ela for, mais valorizado o veículo tende a ser.

2 – CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO AVALIANDO

TOYOTA – COROLLA ALTIS 2.0 FLEX 2010 / 2011 - Placas EQW-4002/SP

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA ALTIS 2.0 FLEX
ANO FABRICAÇÃO	2010
ANO MODELO	2011
COR	CINZA
PORTAS	04
PLACAS	EQW-4002 – SÃO PAULO
RENAVAM	250794713
CHASSI	9BRBD48E6B2517047
COMBUSTÍVEL	GASOLINA / ALCOOL
MOTOR	2.0
CAMBIO	AUTOMATICO DE 4 MARCHAS
VENTILAÇÃO	AR-CONDICIONADO AUTOMATICO
VIDROS E PORTAS ELÉTRICAS	EM TODAS AS PORTAS
QUILOMETRAGEM	152.959 em 08/08/2022
PNEUS MODELO	205/55 R16
PNEU MODELO ESTEPE	205/55 R16
RODAS	LIGA LEVE

FICHA TÉCNICA

SEGURANÇA

- Freios ABS
- Airbags laterais
- Cintos de três pontos para todos os ocupantes
- Faróis de xenônio
- Faróis com regulagem de altura
- Repetidores laterais das luzes de direção
- Desembaçador do vidro traseiro
- Airbags frontais
- Alarme antifurto perimétrico
- Encosto de cabeça para todos os ocupantes
- Faróis com refletores duplos
- Faróis de neblina
- Travamento central das portas
- Sensores de estacionamento traseiro

CONFORTO

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ar-condicionado | <input checked="" type="checkbox"/> Ar-condicionado automático |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zonas de ar-condicionado: 1 | <input checked="" type="checkbox"/> Ar quente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Direção assistida | <input checked="" type="checkbox"/> Banco do motorista com ajuste de altura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Apoio de braço para o motorista | <input checked="" type="checkbox"/> Apoio de braço central no banco traseiro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Câmbio automático | <input checked="" type="checkbox"/> Ajuste do volante em altura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ajuste do volante em profundidade | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos revestidos em couro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Banco do motorista com ajuste elétrico | <input checked="" type="checkbox"/> Controle automático de velocidade |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controle elétrico dos vidros dianteiros | <input checked="" type="checkbox"/> Controle elétrico dos vidros traseiros |
| <input checked="" type="checkbox"/> Faróis com acendimento automático | <input checked="" type="checkbox"/> Limpador de para-brisa automático |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ajuste elétrico dos retrovisores | <input checked="" type="checkbox"/> Retrovisores rebatíveis eletricamente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Retrovisor interno fotocromático | <input checked="" type="checkbox"/> Rodas de liga leve |
| <input checked="" type="checkbox"/> Troca de marchas no volante | <input checked="" type="checkbox"/> Banco traseiro bipartido |
| <input checked="" type="checkbox"/> Banco traseiro rebatível | <input checked="" type="checkbox"/> Comando interno do porta-malas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luz no porta-malas | <input checked="" type="checkbox"/> Luz no porta-luvas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comando interno da tampa do combustível | <input checked="" type="checkbox"/> Alças de segurança no teto |

INFOTENIMENTO

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rádio | <input checked="" type="checkbox"/> CD player |
| <input checked="" type="checkbox"/> Volante multifuncional | <input checked="" type="checkbox"/> Computador de bordo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Conta-giros | <input checked="" type="checkbox"/> Termômetro do líquido de arrefecimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Indicador de temperatura externa | |

SUSPENSÃO

Dianteira Independente, McPherson
 Traseira Eixo de torção

Elemento elástico Mola helicoidal
 Elemento elástico Mola helicoidal

FREIOS

Dianteiros Disco ventilado

Traseiros Disco sólido

DIREÇÃO

Assistência Elétrica

Diâmetro de giro 10,6 m

PNEUS

Dianteiros 205/55 R16
 Traseiros 205/55 R16

Altura do flanco 113 mm
 Altura do flanco 113 mm

DIMENSÕES

Comprimento 4540 mm
 Distância entre-eixos 2600 mm
 Porta-malas 470 litros
 Peso 1290 kg
 Vão livre do solo 155 mm

Largura 1760 mm
 Altura 1480 mm
 Tanque de combustível 60 litros

AERODINÂMICA

Área frontal (A) 2,21 m²
 Área frontal corrigida 0,641 m²

Coef. de arrasto (Cx) 0,29

DESEMPENHO

Velocidade máxima 193 km/h

Aceleração 0-100 km/h 11,6 s

CONSUMO

Urbano 6,1 km/l (A)
 8,2 km/l (G)

Rodoviário 9 km/l (A)
 12,8 km/l (G)

AUTONOMIA

Urbana 366 km (A)
 492 km (G)

Rodoviária 540 km (A)
 768 km (G)

3 – DA PARTE MECÂNICA

Sistema de amortecedores, freio dianteiros com discos ventilados e suspensão dianteira independente, suspensão traseira por eixo de torção, aparentemente em bom estado de conservação e de uso.

4 – DA PARTE DE LATARIA E PINTURA

Lataria e pintura em bom estado de conservação. (Comprimento 4540 mm Largura 1760 mm entre eixos 2600 mm / porta-malas de 470 litros).

5 – DA PARTE ELÉTRICA

Sistema elétrico, todos os itens funcionando: lanterna, farol baixo e alto, luz de freio, marcha-ré, setas esquerda e direita, pisca alerta, buzina, limpador de para-brisas frontal, ar-condicionado e ar quente, desembaçador traseiro, sistema de CD e MP3 Player, alarme, travas elétricas, vidros elétricos, possuindo bateria em bom estado de conservação.

6 – DOS ACESSÓRIOS OBRIGATÓRIOS

O veículo avaliando possui todos os acessórios exigidos pela legislação, cintos de segurança, extintor de incêndio, triangulo, chave de rodas e macaco. Os pneus que estão em uso no veículo apresentam-se desgastados e de diversas marcas.

7 – DOS ACESSÓRIOS OPCIONAIS

O veículo avaliando possui direção hidráulica, ar-condicionado, ar quente, alarme, desembaçador traseiro, sistema de CD e MP3 Player, travas, vidros e retrovisores elétricos, controle regulagem de altura do banco do motorista, banco do motorista e do passageiro reclináveis, banco traseiro rebatimento, para-choque dianteiro e traseiro na cor da carroceria, roda de liga leve.

8 – DA PARTE DE TAPEÇARIA

O veículo avaliando possui bancos e laterais de porta em plástico/tecido e carpete em bom estado de conservação. O volante do veículo apresenta-se desgastado devido ao uso

9 – DO VALOR DO VEÍCULO PELA FIPE

A Tabela Fipe expressa preços médios de veículos no mercado nacional, servindo apenas como um parâmetro para negociações ou avaliações. Os preços efetivamente praticados variam em função da região, conservação, cor, acessórios ou qualquer outro fator que possa influenciar as condições de oferta e procura por um veículo específico.

Mês de referência:	agosto de 2022
Código Fipe:	002112-1
Marca:	Toyota
Modelo:	Corolla ALTIS/A.Premiu. 2.0 Flex 16V Aut
Ano Modelo:	2011 Gasolina
Autenticação	1lqzjblnf1fx
Data da consulta	quinta-feira, 11 de agosto de 2022 11:20
Preço Médio	R\$ 58.884,00

10 – DA VARIAÇÃO DE PREÇO – <https://www.tabelafipebrasil.com>

Quem deseja negociar um automóvel muitas vezes fica perdido em diversas dúvidas. Uma das mais recorrentes é sobre a depreciação de carros usados. Isso é normal, pois a compra de um veículo costuma envolver valores consideráveis, além de saber o quanto poderá perder quando for vender esse automóvel.

Antes, adentraremos superficialmente no conceito de depreciação. Assim como todo equipamento de uso constante, os carros sofrem desgastes por conta de sua utilização. Esse desgaste gera a necessidade de efetuar manutenções periódicas no veículo para que continue funcionando corretamente. Com o passar do tempo, a frequência dos reparos aumenta, os custos sobem e o carro desvaloriza.

Portanto, a depreciação é a perda de valor que o carro sofre ao longo do tempo, logo após ser vendido. O seu cálculo pode ser feito de duas maneiras distintas: a contábil e pela tabela Fipe. Veja como funciona cada uma.

Depreciação contábil: é feito por meio de normas contábeis e regulamentos emitidos pela Receita Federal. É muito utilizado por empresas que possuem veículos em seu patrimônio para lançar os seus valores na declaração de imposto de renda (Instrução Normativa SRF nº 1700, de 14 de março de 2017). Porém, é útil também para pessoas físicas.

Pelas regras, o veículo possui um prazo de depreciação de 5 anos. Após esse prazo, ele terá um valor residual de 20%. Portanto, depreciará 80% durante esse período. Para entender melhor, veja um exemplo: um veículo adquirido por R\$ 50.000,00, após 5 anos deverá ter depreciado 80% desse valor, ou R\$ 40.000,00, sendo R\$ 8.000,00 ao ano e R\$ 666,67 ao mês.

Não quer dizer que o veículo valerá apenas R\$ 10.000,00 após os 5 anos. É bem provável que terá um valor de mercado maior do que esse. Porém, o cálculo é importante para servir de referência, ao ser comparado com a depreciação pela tabela Fipe, que você vai aprender agora.

Depreciação pela tabela Fipe: A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) divulga mensalmente a tabela de preço médio de veículos. Além disso, possui um histórico de valores desde janeiro de 2001. Assim, é possível saber como determinado automóvel perde valor ao longo do tempo.

Veja um exemplo: VEÍCULO ZZZ LTZ 2014 1.4 mecânico adquirido zero km em junho de 2014.

- Valor zero km, em 06/2014: R\$ 46.045,00;
- após 1 ano de uso, em 06/2015: R\$ 40.749,00;
- depois de 2 anos de uso, em 06/2016: R\$ 38.742,00;
- finalmente, após 3 anos de uso, em 06/2017: R\$ 38.043,00.

Com base nos valores consultados no site da Fipe, a depreciação é calculada utilizando a seguinte fórmula:

***(valor no ano anterior – valor no ano seguinte) / valor no ano anterior.
Depois o resultado deve ser multiplicado por 100.***

Assim, para calcular a depreciação de 2014 para 2015 do carro acima, as contas são essas:

$$(46.045,00 - 40.749,00) / 46.045,00 = 0,1150.$$

$0,1150 \times 100 = 11,5\%$. Sendo assim, esse carro perdeu 11,5% do seu valor no primeiro ano de uso, de 06/2014 até 06/2015. Os demais percentuais são:

- 4,93% no segundo ano;
- 1,80% ao completar três anos.

Perceba que a depreciação é maior no primeiro ano, diminuindo ao longo do tempo. Esse é um dos principais motivos de a compra carro seminovo ser considerada um bom negócio, pois a maior depreciação foi bancada pelo primeiro dono.

Determinantes que influencia na depreciação de carros usados

Os fatores que determinam a depreciação de carros usados são diversos, mas os que mais impactam são os seguintes:

Veículos com fama de problemáticos

Alguns modelos sofrem com a depreciação por conta de problemas mecânicos que surgem com grande frequência no decorrer do uso, gerando insatisfação nos proprietários, que acabam tendo que vender seus carros por preços mais baixos.

Automóveis com muitos opcionais

A Fipe, ao fazer a sua pesquisa, realiza o levantamento do valor médio de determinado carro sem considerar os opcionais e acessórios instalados. Portanto, ao comprar um carro recheado de itens que não são comuns naquela versão, saiba que futuramente o venderá por um valor bem próximo de um carro que não possui tais componentes, cujos opcionais, não serão considerados no valor da revenda.

11 – DA PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Referência 01

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2749203997-toyota-corolla-2011-20-16v-altis-flex-aut-4p-JM#position=8&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Preto
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	135.504 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 57.000,00
INFORMANTE	Aline – (11) 91030-9977
LOCALIZAÇÃO	Poá / SP

Referência 02

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2723991044-toyota-corolla-2011-20-16v-altis-flex-aut-4p-JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	160.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 53.500,00
INFORMANTE	Cezar – (44) 99727-9666
LOCALIZAÇÃO	Querência do Norte / PR

Referência 03

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2687220780-toyota-corolla-2011-20-16v-altis-flex-aut-4p-JM#position=14&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	95.236 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 56.000,00
INFORMANTE	Rui Gonçalves – (11) 98204-3962
LOCALIZAÇÃO	Angra dos Reis / RJ

Referência 04

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-1172375247-toyota-corolla-20-16v-altis-flex-aut-4p-JM#position=13&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	82.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 47.900,00
INFORMANTE	Nova Era Veículos – (67) 3421-0800
LOCALIZAÇÃO	Dourados / MS

Referência 05

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2703645331-toyotacorolla-JM#position=15&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Cinza Escuro
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	139.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 59.000,00
INFORMANTE	Jair – (11) 97506-0261
LOCALIZAÇÃO	Santo André / SP

Referência 06

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2008075084-toyota-corolla-20-altis-16v-flex-4p-automatico-JM#position=12&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Cinza Escuro
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	189.456 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 59.490,00
INFORMANTE	F. Motors – (19) 3478-4488
LOCALIZAÇÃO	Americana / SP

Referência 07

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2730768416-toyota-corolla-altis20fx-2011- JM#position=11&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Cinza Escuro
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	156.923 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 58.900
INFORMANTE	Auto Up Veículos – (22) 99273-0075
LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro / RJ

Referência 08

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2748780421-toyota-corolla-altis-20-flex-16v-aut-2011- JM#position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	211.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 59.990
INFORMANTE	Marcio André VIP – (67) 3029-4208
LOCALIZAÇÃO	Campo Grande / MS

Referência 09

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2725180875-toyota-corolla-2011-20-16v-altis-flex-aut-4p- JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	147.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 57.900
INFORMANTE	735 Multimarcas – (11) 98731-1203
LOCALIZAÇÃO	Santo André / SP

Referência 10

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2753086611-toyota-corolla-2011-20-16v-altis-flex-aut-4p- JM#position=6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Dourado
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	106.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 55.900
INFORMANTE	Absoluta Veículos – (11) 96691-8313
LOCALIZAÇÃO	São Bernardo do Campo / SP

Referência 11

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2722703815-toyota-corolla-20-altis-16v-flex-4p-automatico- JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Cinza Escuro
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	111.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 65.900
INFORMANTE	Canna ABC Veículos – (11) 4476-1893
LOCALIZAÇÃO	Santo André / SP

Referência 12

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla 2.0 – 16 v Altis https://carro.mercadolivre.com.br/MLB-2744796971-toyota-corolla-20-altis-16v-flex-4p-automatico-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7b4f6f2b-596d-44f3-b9f6-e36b4db2510a
COR	Cinza Escuro
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	137.012 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2010 / 2011
PREÇO DE VENDA	R\$ 66.900
INFORMANTE	Tokio ABC Veículos – (11) 4125-0600
LOCALIZAÇÃO	São Bernardo do Campo / SP

12 – DO CONCEITO

Optado pela pesquisa junto ao Mercado de Compra e Venda de Veículos, os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS, foram obtidas por profissionais do ramo ou por proprietários / vendedores particulares, e foi adotado a média obtida como sendo o correspondente ao Veículo Paradigma.

13 – DO QUADRO COMPARATIVO

	VEÍCULO	ANO FABR.	ANO MODELO	VALOR R\$
IA	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	-0-
R1	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	57.000,00
R2	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	53.500,00
R3	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	56.000,00
R4	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	47.900,00
R5	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	59.000,00
R6	Toyota – Corolla – 2.0 - Altis	2010	2011	59.490,00
R7	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	58.900,00
R8	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	59.990,00
R9	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	57.900,00
R10	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	55.900,00
R11	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	65.900,00
R12	Toyota – Corolla – 2.0 – Altis	2010	2011	66.900,00

14 – DO CÁLCULO DOS VALORES APURADOS

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Valor dos comparativos:
 $R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 + R11 + R12 \div 12 =$
R\$ 58.198,34 médio

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
Com valor mais distante da média +/- 5% da média é descartada

+5% =	R\$ 61.108,26
Média =	R\$ 58.198,34
-5% =	R\$ 55.288,43

Os elementos R2 – R4 – R11 – R12 foram excluídos

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Valor dos comparativos:

$R1 + R3 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 \div 8 = R\$ 58.198,34$ médio

Metodologia (IBAPE 2011) / Cálculo da média Aritmética
Com valor mais distante da média +/- 5% da média é descartada

+5% =	R\$ 60.923,63
Média =	R\$ 58.022,50
-5% =	R\$ 55.121,38

Se o **Veículo Avaliando** corresponde a 100,00% (cem por cento) quando comparado ao chamado **Veículo Paradigma**, temos que o valor é de R\$ 58.022,50 (cinquenta e oito mil e vinte e dois reais e cinquenta centavos), o valor do **Veículo Avaliando**.

15 – DA CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), por técnicas modernas de Avaliações, que contribuíram para formarmos a convicção, concluímos que o valor de mercado do **Veículo Avaliando** é de R\$ 58.022,50 (cinquenta e oito mil e vinte e dois reais e cinquenta centavos), que deverá ser desvalorizado em 0,5% (meio por cento) levando-se em consideração o estado de conservação e quilometragem, passando para arredondamento do valor **R\$ 57.710,00 (cinquenta e sete mil setecentos e dez reais).**

O trabalho foi realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o Veículo Avaliando conforme previsto na NBR 14.040-11:2017 da ABNT, realizada de forma expedita previsto nas normas técnicas, utilizando metodologia comparativa, aplicando fatores por técnicas de Avaliação com adoção de Paradigma. Concluiu-se, portanto que o Veículo Avaliando tem seu valor aproximado.

O signatário atesta que a presente perícia obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O Veículo Avaliando, objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo de avaliação;
- b) O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem envolvido neste laudo;

As informações e os eventuais documentos que vieram a ser disponibilizados para subsidiar a elaboração do trabalho são de natureza confidencial.

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente parecer técnico, o valor de mercado para o veículo, **TOYOTA - COROLLA ALTIS 2.0 - 2010/2011 - Placas EQW-4002/SP**, é de:

VALOR DE R\$ 57.710,00
(cinquenta e sete mil setecentos e dez mil reais).

São Paulo, 15 de Agosto de 2022



John Stavros Castelhana
Perito Judicial - CNAI nº 2.064
Aux. TJSP Perito Judicial nº 3.278



IMAGENS DO VEÍCULO AVALIANDO







Cia Paulista de Perícias e Avaliações
Veículo - placa EQW 4002 / São Paulo
08/08/2022



Cia Paulista de Perícias e Avaliações
Veículo - placa EQW 4002 / São Paulo
08/08/2022











Documento do Veículo Avaliando

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES

DETRAN - SP Nº **8190483542**
 99999 30121151888

CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO

VIA: 1 COD. RENAVAM: 250794713 RNTRC: *****

NOME/ENDEREÇO:
 SAO PAULO TRIBUNAL DE CONTAS D
 O ESTADO
 AV RANGEL PESTANA 315
 CENTRO 01017

OPF/CNPJ: 50290931000140 PLACA: EQW4002

NOME ANTERIOR:
 TOYOTA DO BRASIL LTDA

PLACA ANT/UF: NOT. FISCAL CHASSI: 9BRBD48E6B2517047

ESPECIE TIPO: PAS/AUTOMOVEL /NAD APLIC COMBUSTIVEL: ALCO/GASOL

MARCA/MODELO: TOYOTA/COROLLA ALTISEO FX ANO FAB: 2010 ANO MOD: 2011

CAP/POT/CIL: 5L/2000CC CATEGORIA: OFICIAL COR PREDOMINANTE: CINZA

OBSERVAÇÕES:
 DOCUMENTO VALIDO SOMENTE PARA TRANSFERENCIA
 SEM RESERVA* CMT=001,65T PBT=001,65
 T* MOTOR: 3Z04786927*

LOCAL: SAO PAULO DATA: 27/09/2010
 WILSON ROBERTO DA COSTA
 DELEGADO DE POLICIA DIR. TUB. E
 BASSO DE REG. E LICENCIAMEN.
 0216/0315

EXPEDIDOR

Documentos do Perito Avaliador

Curriculum



JOHN STAVROS CASTELHANO

Rua Pageu nº 204 – cj. 62 – Vila Mariana – São Paulo – SP – 04139-000
(11) 3486-3349 - (11) 98340-1891

Rua Marechal Deodoro nº 450 – cj. 304 – Curitiba – PR – 80010-010
(41) 98771-4298

Avenida Getúlio Vargas nº 671 – cj. 9066 – Belo Horizonte – MG – 30112-021
(31) 99784-0437

E-mail:

comercial@laudodeimoveis.com.br

ciapp@ciapp.com.br

ciaminas@ciaminas.com.br

Site:

www.laudodeimoveis.com.br

www.ciapp.com.br

www.ciaminas.com.br

QUALIFICAÇÕES PROFISSIONAIS

Perito Judicial Habilitado na 16ª Vara Cível do Foro Central – SP;
Perito Judicial Habilitado na 22ª Vara Cível do Foro Central – SP;
Perito Judicial Habilitado na 3ª V. Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª V. Família Foro Regional do Jabaquara – SP;
Perito Judicial Habilitado na 1ª V. Cível F. Regional de Santo Amaro – SP;
Perito Judicial Habilitado na 1ª V. Família F. Regional da Lapa – SP;
Perito Judicial Habilitado na 1ª V. Família Foro Regional de Itaquera – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª V. Família Foro Regional de Itaquera – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª V. Família da Comarca de Guarulhos – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª V. Família da Comarca de Mauá – SP;
Perito Judicial Habilitado na 3ª V. Cível da Comarca de Valinhos – SP;
Perito Judicial Habilitado na 3ª V. Cível da Comarca de São Roque – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª V. Cível da Comarca de Mogi das Cruzes – SP;
Perito Judicial Habilitado na 2ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Artes – SP;
Perito Judicial Habilitado na 1ª Seção Judiciária - Foro Central de Curitiba – PR;
Perito Judicial Habilitado na 1ª Seção Judiciária - Foro Central de Araucária – PR;
Perito Judicial Habilitado na 1ª Seção Judiciária - Foro Central de Colombo – PR;
Perito Judicial Habilitado na 1ª Seção Judiciária - Foro Central de São J. dos Pinhais – PR;

Sócio Proprietário – CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Sócio Proprietário – CIA PARANAENSE DA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Sócio – CIA MINAS DA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Inscrito na APEJSP – Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo - Credenciado e habilitado para elaborar e emitir Laudo Judicial e Extrajudicial, (Residencial, Comercial, Rural);
Inscrito e Habilitado pelo COFECI – para Emitir Laudo ou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Judicial – nos termos da ABNT e IBAPE;

Inscrito no CAAVI – Conceito Avançado em Avaliações Imobiliárias;

Ampla vivência no setor de perícias e avaliações imobiliárias e na atuação de Assistente Técnico Judicial;

Vivência na área Jurídica em órgão público e em escritório de advocacia;

Profissional experiente com forte atuação nas diversas áreas jurídica;

Vasta experiência no desenvolvimento preventivo de casos judiciais;

Vasto conhecimento forense nas áreas Cível, Comercial e Criminal;

Ampla experiência na resolução de causas trabalhistas;

Experiência em processos contenciosos, pareceres preventivos, realizando o acompanhamento de processos judiciais;

Atuou na elaboração de petições e no acompanhamento de audiências em diversas comarcas do interior;

Profissional em constante reciclagem com facilidade para assimilar novos conhecimentos;

Facilidade de liderança, comunicação, dinamismo, trabalhar sobre conflito/ pressão e bom relacionamento interpessoal.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

Graduado em Direito – Universidade Brás Cubas (1988/1992)

Graduado em Téc. de Transações Imobiliárias/EBRAE TTI (2007)

Graduado em Avaliador Imobiliário da ABNT e do IBAPE / CAAVI (2008)

Graduado em Perito Imobiliário da ABNT e do IBAPE / CAAVI (2008)

Graduado em Perito Avaliador / COFECI da ABNT e do IBAPE / (2008)

Acadêmico Universário UNINOVE– ENGENHARIA CIVIL / (2013/2014)

IDIOMAS

Inglês Intermediário (Dupla Nacionalidade – Brasileira e Norte Americana)

Parte do Curso Primário – St. John the Apostles School – Clark – NJ – USA

Parte do Curso Secundário –South Broward High School–Hollywood–FL.–USA

União Cultural Brasil Estados Unidos – TOEFL

INFORMÁTICA:

Usuário Windows, dos aplicativos do Office e Internet.

CURSOS EXTRACURRICULARES

Curso para Carreiras Jurídicas / Curso Êxito;

Curso Preparatório para Concurso – Marcato;

Palestras e Seminários. Jurídicos diversos / OAB/SP e AASP;

Curso de Contratos de Processo Civil / USP;

O novo Código de Processo Civil / AASP – OAB / Curso de Oratória/OAB-SP

Curso de Expressão Verbal / Reinado Poluto;

Curso de Direito Societário / Damásio de Jesus;

Curso de Iniciação ao Direito Tributário –

Atualização em Processo Civil e Direito Civil / Ministério Público;

Responsabilidade Civil e Leasing / OAB-SP;

Direito Imobiliário / FMU;

Laboratórios de Tipos e Redação e Negociação de Contratos Comerciais; Instituto Geraldo Ataliba;

IX e X Semana Jurídica – UNIP;
Cursos e Palestras – Creci, Caavi e Cofeci;
Palestra – Avaliação Mercadológica – Eng. Ricardo Gonçalves;
Palestra – Avaliação Mercadológica – Eng. Jorge Abdanur Estephan;
Palestra – Atividade de Perito Judicial e Avaliador Judicial – Luis Barcellos;
Palestra – Avaliação de Imóveis e a Metodologia de Avaliação Imobiliária - Frederico Mendonça;
Curso de Perícia e Avaliação Imobiliária – CAAVI;
Curso de Avaliação Imobiliária – Grupo Iped;
Curso de Avaliação Imobiliária – Cetrede;
Curso de Avaliação Imobiliária – Instituto Carlos Freires;
Curso de Avaliação Imobiliária – CETESP;
Curso de Avaliação Imobiliária de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
Curso de Avaliação Imobiliária de Imóveis Rurais – IBAPE/SP;
Curso de Avaliação Imobiliária de Imóveis do Patrimônio da União;

NOMEAÇÃO PÚBLICA PROFISSIONAL

06/2019 – Nomeação na condição de coordenador para avaliação imobiliária em imóveis do Ministério Público do Estado de São Paulo - MPSP;

11/2017 – Nomeação na condição de coordenador para avaliação imobiliária em imóveis do Ministério Público do Estado de São Paulo - MPSP – RI CAEX nº 1382/11;

09/2016 – Nomeação na condição de coordenador para avaliação imobiliária em imóveis do TRT – 2ª Região - (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região) – Ofício ASSEJUR nº 14176/2016;

08/2016 – Nomeação como membro voluntário à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes – Portaria nº 6.033/2016, de 19 de agosto de 2016.

HISTÓRICO PROFISSIONAL

01/2021 – CIA MINAS DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES – sócio – Empresa especializada em Perícias e Avaliações Imobiliárias;

08/2018 – CIA PARANAENSE DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES – sócio proprietário – Empresa especializada em Perícias e Avaliações Imobiliárias;

03/2008 – CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES – sócio proprietário – Empresa especializada em Perícias e Avaliações Imobiliárias;

03/2008 – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO JUDICIAL – EXTRAJUDICIAL – ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL - RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL E RURAL (perícias e avaliações judiciais e extrajudicial em imóvel residencial, imóvel comercial, imóvel industrial imóvel rural; Perito Avaliador Autônomo;

09/2008 a 01/2009 – LOCAL NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - (Setor de Terceiros) - Cargo: Consultor Imobiliário / Perito Avaliador Imobiliário Autônomo;

07/2008 a 09/2008 – I PRICE PLANEJAMENTO IMOBILIARIO - (Setor de Terceiros) - Cargo: Consultor Imobiliário / Perito Avaliador Imobiliário Autônomo;

03/2008 a 07/2008 – Fernandez Mera Negócios Imobiliários – (Setor de Lançamentos) - Cargo: Consultor Imobiliário Autônomo;

09/1997 a 03/2008 – Advocacia Empresarial e Consultoria Dr. Augusto Toscano - (Advocacia Empresarial, Comercial, Tributária, Cível, Criminal e Trabalhista) - Cargo: Advogado Autônomo - Atua em segmentos empresariais de vários setores, nas questões judiciais e preventivas;

05/1993 a 09/1997 – Stavros Castelhana Advogados Associados - (Escritório de Advocacia, Cível, Comercial, Trabalhista e Criminal) Cargo: Advogado sócio/proprietário - Respondeu pela resolução de processos jurídicos de diversos segmentos;

01/1992 a 12/1992 – Advocacia Prof. Dr. Tadeu Ferreira - (Área jurídica) - Cargo: Estagiário - Auxiliou na resolução de grandes causas judiciais de diversos segmentos;

01/1990 a 01/1992 – Ministério Público Estadual - (Área jurídica) - Cargo: Estagiário - Auxiliou na resolução de causas judiciais. Atendimento ao público junto à Promotora Titular, acompanhamento de processos Cíveis e Criminais - recursos e audiências;





**CENTRO UNIVERSITÁRIO DAS
FACULDADES METROPOLITANAS UNIDAS**

DECRETO FEDERAL DE 23 DE MARÇO DE 1989 - PUBLICADO NO D.O.U. DE 24 DE MARÇO DE 1989



CERTIFICADO



A Reitora do **CENTRO UNIVERSITÁRIO** das
Faculdades Metropolitanas Unidas, no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

John Stavros Castelhana

pela sua participação no curso de extensão em **DIREITO IMOBILIÁRIO**, com 45 horas, ministrado
pelo Professor Doutor Jorge Tarcha, no período de 15 de março a 05 de julho de 2000,
obtendo aproveitamento conforme conteúdo programático constante no verso.

São Paulo, 05 de Julho de 2000.

Prof. Dr. Jorge Tarcha
Coordenador do curso

Prof. Dr. Marco Antonio Barbosa
Diretor do CEA

Dra. Labíbi Elias Alves da Silva
Reitora



Serviço Público Federal
**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES
DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Certificado

A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis
do Estado de São Paulo - CRECI-SP/2ª REGIÃO - certifica que

John Stavros Castelhana

participou, nesta data, da Sessão Plenária Solene e prestou, perante o pavilhão nacional,
o compromisso a que se refere o artigo 19, da Resolução COFECI 327/92, tendo recebido
oficialmente sua Carteira Profissional de Corretor de Imóveis, com inscrição nº 79065 ,
comprovando assim o atendimento a todas as normas legais e regimentais,
estando apto a exercer a profissão, nos termos da Lei 6.530/78.

Por ser a expressão da verdade e para que surta seus
legais e jurídicos efeitos, firma-se o presente.

São Paulo, 05 de Maio 2008

Antonio Simas
Diretor Secretário

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente

Francisco Pereira Afonso
Diretor Tesoureiro

CAAVI *Certificado*


COFECI
Resolução 1066-07

Certificamos que **JOHN STAVROS CASTELHANO** Creci nº **79.065** está habilitado como Avaliador Imobiliário - Módulo Urbano e Rural – carga horária de 20h, com metodologia devidamente registrada junto a Biblioteca Nacional/Ministério da Cultura sob nº365.004 e 365.005 e Reconhecida pelo COFECI através da Portaria 218/06, segundo a NBR 14.653 da ABNT.

São Paulo, Agosto de 2008.


Prof. ANTONIO SÉRGIO DE ALMEIDA
CRECI SP 58.029

Veja relação de Habilitados em <http://www.caavi.com.br>


Creci SP 2a. Região

CAAVI *Certificado*

Certificamos que **JOHN STAVROS CASTELHANO** Creci nº **79.065** concluiu o Curso de Perícias Judiciais em Avaliações Imobiliárias, módulos Urbano e Rural, com carga de 120 horas, devidamente registrados na Biblioteca Nacional - MEC sob nº 365.004 e 365.005 respectivamente e reconhecido pelo COFECI através da Portaria 218 de 2006, segundo a NBR 14.653 da ABNT, realizado em São Paulo/2008.

São Paulo, Março de 2009.


Prof. ANTONIO SÉRGIO DE ALMEIDA
CRECI SP 58.029

Veja relação de Habilitados em <http://www.caavi.com.br>

 
COFECI Creci SP 2a. Região




Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIFICADO

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais, bem como nos termos da Portaria nº 6033/2016, de 19 de agosto de 2016, que cria e estabelece o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias, nomeia o Corretor de Imóveis

John Stavros Castelhana

inscrito no CRECI n.º 79065-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI n.º 2064, como membro voluntário à realização de perícias de avaliação mercadológica, perante os Tribunais, Ministério Público Estadual e Federal, Autarquias e demais órgãos e entes solicitantes.

São Paulo, 26 de agosto de 2016.


José Rogério Viana Neto
Presidente


Fátima Sorajão
Diretor Secretário


SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO


SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis **Nº 02064**

John Stavros Castelhana

inscrito em 27/03/2007 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 79.065 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
CAAVI/SP

Brasília (DF), 27 de setembro de 2016.


JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente


Assinatura do Avaliador


SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 94763b063d6d863c00bdad41fccdcabd7626a61d



MPSP | Ministério Público
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CAEX | Centro de Apoio
Operacional à Execução

São Paulo, 21 de novembro de 2017

RI CAEX nº 1382/11
(Inquérito Civil nº. 29/11)

DECLARAÇÃO

Consoante termo de cooperação firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, declaro ter o^(a) Corretor^(a) de Imóvel **JOHN STAVROS CASTELHANO**, inscrito^(a) no CRECI/SP sob o número **79.065-F**, registro no CNAI **2.064**, nomeado^(a) pelo CRECI/SP para compor a comissão de avaliação imobiliária, confeccionado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel situado à Av. Getúlio Vargas, nº 136, Recreio Primavera – Itapeverica da Serra/SP, objeto de apuração no procedimento em epígrafe.


TATIANA BARRETO SERRA
Promotora de Justiça
Assessora do CAEX



MPSP | Ministério Público
DO ESTADO DE SÃO PAULO

CAEX | Centro de Apoio
Operacional à Execução

São Paulo, 11 de setembro de 2019

SEI CAEX nº 29.0001.55227.2018/60
(Processo nº 0024696-44.2000.8.26.0053 - 7º PJPP)

DECLARAÇÃO

Consoante termo de cooperação firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, declaro ter o(a) Corretor(a) de Imóvel **JOHN STAVROS CASTELHANO**, inscrito(a) no CRECI/SP sob o número **79.065-F**, registro no CNAI **2.064**, nomeado(a) pelo CRECI/SP para compor a comissão de avaliação imobiliária, confeccionado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel situado à Alameda Calcutá, 153, Chácara Santo Antonio – São Paulo/SP, objeto de apuração no procedimento em epígrafe.


MYLENE COMPLOIER
Promotora de Justiça
Coordenadora do CAEX

Ao Ilustríssimo Senhor
José Augusto Viana Neto
Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis/SP
Rua Pamplona, 1.200 – 6º andar.
São Paulo - SP



Poder Judiciário Federal
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região



Certificamos que o(a) Corretor(a) de Imóveis Perito(a) Avaliador(a)

JOHN STAVROS CASTELHANO

inscrito no CRECISP sob nº 79065-F e no Cadastro Nacional de Avaliação Imobiliária sob nº 02064, nomeado(a) pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª região para compor a comissão de avaliação imobiliária, elaborou o Parecer Técnico de Avaliação do imóvel sito a Rua Avelino Toledo de Lima 297 - Jordánésia - Cajamar/SP

São Paulo, 19 de março de 2020.


Des.ª Rilmá Aparecida Hemetério
Presidente do Tribunal Regional do
Trabalho da 2ª Região

