

Laudo de Avaliação

Nº 220807



Tribunal de Contas do Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – VEÍCULO

TOYOTA – COROLLA XEI 2.0

Flex - 2018 / 2019 - Placas BKU-9002/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 220807*

Objeto: TOYOTA – COROLLA XEI 2.0 Flex
2018 / 2019 - Placas BKU-9002/SP

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

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor do Veículo - R\$ 112.080,00
(cento e doze mil e oitenta 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 XEI 2.0 FLEX 2018 / 2019 - Placas BKU-9002/SP

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA XEI 2.0 FLEX
ANO FABRICAÇÃO	2018
ANO MODELO	2019
COR	CINZA
PORTAS	04
PLACAS	BKU-9002 – SÃO PAULO
RENAVAM	01179394108
CHASSI	9BRBD3HE9K0424366
COMBUSTÍVEL	GASOLINA / ALCOOL
MOTOR	2.0
CAMBIO	AUTOMATICO DE 4 MARCHAS
VENTILAÇÃO	AR-CONDICIONADO AUTOMATICO
VIDROS E PORTAS ELÉTRICAS	EM TODAS AS PORTAS
QUILOMETRAGEM	98.640 em 09/08/2022
PNEUS MODELO	215/50 R17
PNEU MODELO ESTEPE	215/50 R17
RODAS	LIGA LEVE

FICHA TÉCNICA

SEGURANÇA

- ✓ Freios ABS
- ✓ Airbags laterais
- ✓ Alarme antifurto perimétrico
- ✓ Cintos de três pontos para todos os ocupantes
- ✓ Controle de estabilidade
- ✓ Faróis com refletores duplos
- ✓ Repetidores laterais das luzes de direção
- ✓ Luzes de condução diurna
- ✓ ISOFIX para fixação de cadeira infantil
- ✓ Airbags frontais
- ✓ Airbags de cortina
- ✓ Câmera traseira para manobras
- ✓ Encosto de cabeça para todos os ocupantes
- ✓ Controle de tração
- ✓ Faróis de neblina
- ✓ Travamento central das portas
- ✓ Desembaçador do vidro traseiro
- ✓ Assistente de partida em rampa

CONFORTO

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

MOTORIZAÇÃO

Motorização	VVT-i 2.0L Flex VVT Aspirado
Tipo	4 cilindros em linha
Valvulas	16 (4 por cilindro)
Alimentação	Injeção eletrônica multiponto
Posição	Transversal / Dianteiro
Combustível	Etanol / Gasolina
Potência (cv)	154 (E) / 143 (G)
Cilindradas (cm3)	1986
Torque (Kgf.m)	20,7 (E) / 19,4 (G)
Direção	Elétrica
Tração	Dianteira
Transmissão	CVT Automática/Sequencial de 7 velocidades

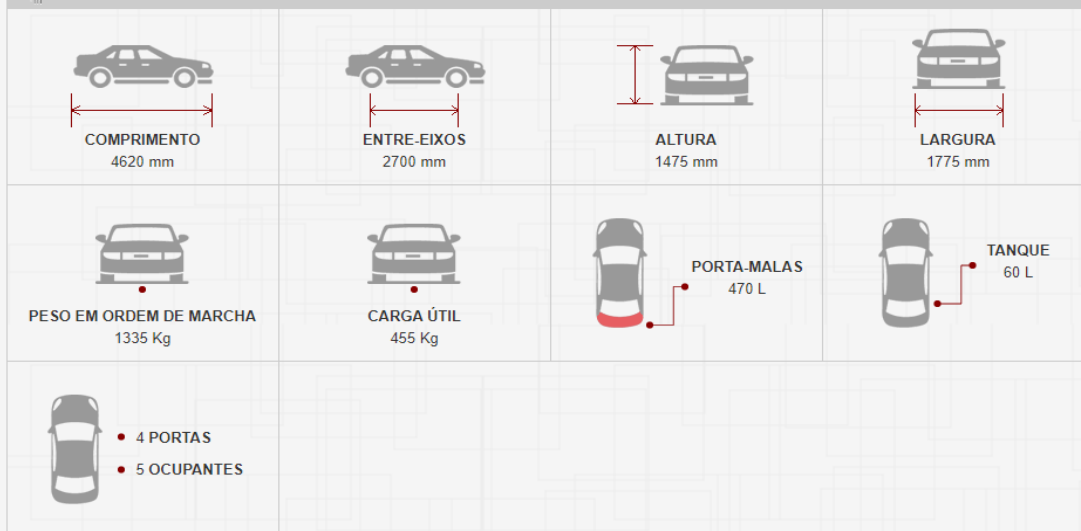
DESEMPENHO

Velocidade máx (Km/h)	199
Tempo 0-100Km/h	9,6 s
Consumo cidade (Km/L)	7,2 (E) / 10,6 (G)
Consumo estrada (Km/L)	8,8 (E) / 12,6 (G)

SUSPENSÃO / FREIO / RODA

Suspensão dianteira	Independente tipo McPherson com molas helicoidais
Suspensão traseira	Independente com eixo de Torção e molas helicoidais
Freio dianteiro	Disco Ventilado c/ ABS
Freio traseiro	Disco Sólido c/ ABS
Roda	Aro 17 - Alumínio
Pneu	215/50/R17

DIMENSÕES



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 4640 mm Largura 1775 mm entre eixos 2700 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, triângulo, 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:	002111-3
Marca:	Toyota
Modelo:	Corolla XEi 2.0 Flex 16V Aut.
Ano Modelo:	2019 Gasolina
Autenticação	glwv5r2910c9z
Data da consulta	sábado, 13 de agosto de 2022 14:33
Preço Médio	R\$ 113.064,00

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 XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018/43141125?pos=a43141125g:&np=1
COR	Preto
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	74.912 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 106.900,00
INFORMANTE	Domicar Multicar – (11) 4420-5945
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 02

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/42983295?pos=d42983295g:&np=1
COR	Prata
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	69.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 114.990,00
INFORMANTE	Vale Multicar – (11) 3420-2919
LOCALIZAÇÃO	Mauá / SP

Referência 03

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43090700?pos=h43090700g:&np=1
COR	Cinza
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	26.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 112.900,00
INFORMANTE	Ótima Veículos – (11) 4420-6460
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 04

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/42947218?pos=i42947218g:&np=1
COR	Preto
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	42.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 112.890,00
INFORMANTE	Sunny Multimarcas – (11) 4420-6626
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 05

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43126355?pos=m43126355m:&np=1
COR	Marrom
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	74.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 109.900,00
INFORMANTE	Automec Multimarcas – (19) 4042-6658
LOCALIZAÇÃO	Indaiatuba / SP

Referência 06

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/41748797?pos=n41748797g:&np=1
COR	Marrom
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	65.000 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 116.790,00
INFORMANTE	Carmax Multimarcas – (13) 4042-1297
LOCALIZAÇÃO	Santos / SP

Referência 07

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/42106039?pos=l42106039g:&np=1
COR	Branco
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	32.875 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 119.899,00
INFORMANTE	Way Multimarcas – (11) 4210-2283
LOCALIZAÇÃO	Santo André / SP

Referência 08

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43180762?pos=p43180762g:&np=1
COR	Preto
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	65.873 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 111.970,00
INFORMANTE	Creditos Auto Multimarcas – (11) 4420-5978
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 09

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43182057?pos=q43182057g:&np=1
COR	Branco
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	53.734 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 114.870,00
INFORMANTE	Creditos Auto Multimarcas – (11) 4420-5978
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 10

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43181898?pos=t43181898g:&np=1
COR	Preto
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	51.967 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 114.870,00
INFORMANTE	Creditos Auto Multimarcas – (11) 4420-5978
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 11

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/43180693?pos=w43180693g:&np=1
COR	Cinza
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	68.015 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 111.970,00
INFORMANTE	Creditos Auto Multimarcas – (11) 4420-5978
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / SP

Referência 12

TIPO DO VEÍCULO	Toyota – Corolla XEI 2.0 https://www.webmotors.com.br/comprar/toyota/corolla/20-xei-16v-flex-4p-automatico/4-portas/2018-2019/42956733?pos=e42956733m:&np=2
COR	Cinza
QUILOMETRAGEM / ANUNCIADO	48.632 KM
ANO FABRICAÇÃO / MODELO	2018 / 2019
PREÇO DE VENDA	R\$ 110.990,00
INFORMANTE	HPoint – (11) 4420-6228
LOCALIZAÇÃO	São Paulo / 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 – XEI 2.0	2018	2019	-0-
R1	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	106.900,00
R2	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	114.990,00
R3	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	112.900,00
R4	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	112.890,00
R5	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	109.900,00
R6	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	116.790,00
R7	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	119.899,00
R8	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	111.970,00
R9	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	114.870,00
R10	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	114.870,00
R11	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	111.970,00
R12	Toyota – Corolla – XEI 2.0	2018	2019	110.990,00

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\$ 113.244,92 médio

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

+5% =	R\$ 118.907,17
Média =	R\$ 113.244,92
-5% =	R\$ 107.582,68

Os elementos R1 – R7 foram excluídos

Valor dos comparativos:

$$R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R8 + R9 + R10 + R11 + R12 \div 10 = R\$ 113.244,92 \text{ médio}$$

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

+5% =	R\$ 118.874,70
Média =	R\$ 113.214,00
-5% =	R\$ 107.553,30

Se o **Veículo Avaliando** corresponde a 100,00% (cem por cento) quando comparado ao chamado **Veículo Paradigma**, temos que o valor é de R\$ 113.214,00 (cento e treze mil duzentos e quatorze reais), 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\$ 113.214,00 (cento e treze mil duzentos e quatorze reais), que deverá ser desvalorizado em 1,0% (hum por cento) levando-se em consideração o estado de conservação e quilometragem, passando para arredondamento do valor **R\$ 112.080,00 (cento e doze mil e oitenta 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:

- O Veículo Avaliando, objeto desta perícia foi inspecionado pessoalmente pelo signatário deste laudo de avaliação;
- 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 XEI - 2018/2019 - Placas BKU-9002/SP**, é de:

VALOR DE R\$ 112.080,00
(cento e doze mil e oitenta 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





Documento do Veículo Avaliando

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES

DETRAN - SP 99999 N.º 014712775056
 86050581534
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO

DENATRAN

VIA: 1 COD. RENAVAL: 0117937410E RNTRC: *****

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

CPF/CNPJ: 50290931000140 PLACA: BKU9002

NOME ANTERIOR: TOYOTA DO BRASIL LTDA

PLACA ANT/UF: NOT. FISCAL CHASSI: 9BRBD3HE9K0424366

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

MARCA/MODELO: TOYOTA/COROLLA XE120FLEX ANO FAB.: 2018 ANO MOD.: 2019

CAP/POT/CIL: 5L/1987CC CATEGORIA: OFICIAL COR PREDOMINANTE: CINZA

OBSERVAÇÕES: DOCUMENTO VALIDO SOMENTE PARA O ESTADO SEM RESERVA* CMT=001,71T PBT=001,71 T* MOTOR: M613709*

LOCAL: SAO PAULO DATA: 23/01/2019

EXPEDIDOR: Paulo Roberto Falcão Ribeiro 1440/0315
 Diretor-Presidente do Detran SP

CONTRAN

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 ABN 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 Federal de Corretores de Imóveis - COFECI 

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 02064

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

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 001/2007, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Habilitação Profissional
 Técnico em Transações Imobiliárias
 Certificado de Avaliação expedido por:
 CAAVI/SP - Concursos Avaliações em Avaliações Imobiliárias

Brasília (DF), 06 de outubro de 2008.

 **JOÃO TEODORO DA SILVA**
 Presidente

 Assinatura do Avaliador

 **CURT ANTONIO BEIMS**
 Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir do data de emissão acima.

 **SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



Certificado de Regularidade

Certificamos que

JOHN STAVROS CASTELHANO

CRECISP Nº 079065-F

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 2064 01/10/2008

está habilitado ao exercício da profissão de corretor de imóveis e não possui nenhum impedimento junto ao CRECISP

São Paulo, 22 de janeiro de 2018

 José Augusto Viana Neto
 Presidente

 Isaura Aparecida dos Santos
 Diretora 2ª Tesoureira

 Francisco Pereira Afonso
 Diretor Tesoureiro

 Gilberto Yukiharu Yogui
 2ª Vice - Presidente

 Jaime Romaz Ramos
 Vice-presidente

 Arthur Bolajian
 Diretor Secretário

 Ruberval Ramos Castello
 Diretor 2º Secretário

2018 Válido até 30.Abril.2019

 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 - Jordânia - Cajamar/SP

São Paulo, 19 de março de 2020.


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

