



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.


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



Laudo de Avaliação

Nº 220806



Tribunal de Contas
do Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – VEÍCULO

TOYOTA – COROLLA ALTIS 2.0

Flex - 2010 / 2011 - Placas EQW-4006/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 220806*

Objeto: TOYOTA – COROLLA ALTIS 2.0 Flex
2010 / 2011 - Placas EQW-4006/SP

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

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor do Veículo - R\$ 57.150,00
(cinquenta e sete mil cento e cinquenta 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-4006/SP

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA ALTIS 2.0 FLEX
ANO FABRICAÇÃO	2010
ANO MODELO	2011
COR	CINZA
PORTAS	04
PLACAS	EQW-4006 – SÃO PAULO
RENAVAM	250782596
CHASSI	9BRBD48E0B2517397
COMBUSTÍVEL	GASOLINA / ALCOOL
MOTOR	2.0
CAMBIO	AUTOMATICO DE 4 MARCHAS
VENTILAÇÃO	AR-CONDICIONADO AUTOMATICO
VIDROS E PORTAS ELÉTRICAS	EM TODAS AS PORTAS
QUILOMETRAGEM	205.471 em 08/08/2022
PNEUS MODELO	205/55 R16
PNEU MODELO ESTEPE	205/55 R16
RODAS	LIGA LEVE

FICHA TÉCNICA

SEGURANÇA

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

CONFORTO

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ar-condicionado ✓ Zonas de ar-condicionado: 1 ✓ Direção assistida ✓ Apoio de braço para o motorista ✓ Câmbio automático ✓ Ajuste do volante em profundidade ✓ Banco do motorista com ajuste elétrico ✓ Controle elétrico dos vidros dianteiros ✓ Faróis com acendimento automático ✓ Ajuste elétrico dos retrovisores ✓ Retrovisor interno fotocromico ✓ Troca de marchas no volante ✓ Banco traseiro rebatível ✓ Luz no porta-malas ✓ Comando interno da tampa do combustível | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 automático de velocidade ✓ Controle elétrico dos vidros traseiros ✓ Limpador de para-brisa automático ✓ Retrovisores rebatíveis eletricamente ✓ Rodas de liga leve ✓ Banco traseiro bipartido ✓ Comando interno do porta-malas ✓ Luz no porta-luvas ✓ Alças de segurança no teto |
|--|--|

INFOTENIMENTO

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Rádio ✓ Volante multifuncional ✓ Conta-giros ✓ Indicador de temperatura externa | <ul style="list-style-type: none"> ✓ CD player ✓ Computador de bordo ✓ Termômetro do líquido de arrefecimento |
|--|--|

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, 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:	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 1,5% (um e meio por cento) levando-se em consideração o estado de conservação e quilometragem, passando para arredondamento do valor **R\$ 57.150,00 (cinquenta e sete mil cento e cinquenta 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-4006/SP**, é de:

VALOR DE R\$ 57.150,00
(cinquenta e sete mil cento e cinquenta 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









Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA



Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br



Cia Paulista de Perícias e Avaliações
Veículo - placa EQW 4006 / São Paulo
08/08/2022



Cia Paulista de Perícias e Avaliações
Veículo - placa EQW 4006 / São Paulo
08/08/2022









Documento do Veículo Avaliando



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
MINISTÉRIO DAS CIDADES			
DETRAN - SP		Nº	8190483542
99999		30121151888	
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO			
VIA	COD. RENAVAL	RNTRC	
1	250794713	*****	
NOME/ENDEREÇO			
SAO PAULO TRIBUNAL DE CONTAS D			
O ESTADO			
AV RANGEL PESTANA			
CENTRO			
315			
01017			
CPF/CNPJ		PLACA	
50290931000140		EQW4002	
NOME ANTERIOR			
TOYOTA DO BRASIL LTDA			
PLACA ANT/UF		CHASSI	
NOT. FISCAL		9BRBD48E6B2517047	
ESPECIE TIPO		COMBUSTIVEL	
PAS/AUTOMOVEL /NAD APLIC		ALCO/GASOL	
MARCA/MODELO		ANO FAB.	ANO MOD.
TOYOTA/COROLLA ALTIS20FX		2010	2011
CAP/POT/CIL	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE	
5L/2000CC	OFICIAL	CINZA	
OBSERVAÇÕES			
DOCUMENTO VALIDO SOMENTE PARA TRANSFERENCIA			
SEM RESERVA* CMT=001,65T PBT=001,65			
T* MOTOR: 3ZR47B6927*			
LOCAL		DATA	
SAO PAULO		27/09/2010	
WILSON ROBERTO DA COSTA		0216/0315	
DEPARTAMENTO DE POLICIA DE TRAFEGO			
DIVISAO DE REG. E LICENCIAM.			
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 Castelhamo 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. Lúbia 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 Stauros 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









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



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

 COMPRIMENTO 4620 mm	 ENTRE-EIXOS 2700 mm	 ALTURA 1475 mm	 LARGURA 1775 mm
 PESO EM ORDEM DE MARCHA 1335 Kg	 CARGA ÚTIL 455 Kg	 PORTA-MALAS 470 L	 TANQUE 60 L
 • 4 PORTAS • 5 OCUPANTES			

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:

$$R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 + R11 + R12 \div 12 = \\ R\$ 113.244,92 \text{ médio}$$

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



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		
DETRAN - SP 99999 N° 014712775056		
86050581534		
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEÍCULO		
VIA 1	COD. RENAVAM 0117939410E	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	
ESPÉCIE TIPO PAS/AUTOMOVEL /NAD 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 TRANSFERENCIA SEM RESERVA* CMT=001,71T PBT=001,71 T* MOTOR: M613709*		
LOCAL SAO PAULO		DATA 23/01/2019
EXPEDIDOR Paulo Roberto Falcão Ribeiro Diretor-Presidente do Detran-SP		1440/0315

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. Lúbia 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 Stauros 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









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



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA



Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br



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



Laudo de Avaliação

Nº 220808



Tribunal de Contas
do Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – VEÍCULO

TOYOTA – COROLLA XEI 2.0

Flex - 2018 / 2019 - Placas BKU-9003/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 220808*

Objeto: TOYOTA – COROLLA XEI 2.0 Flex
2018 / 2019 - Placas BKU-9003/SP

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

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor do Veículo - R\$ 113.200,00
(cento e treze mil e duzentos 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-9003/SP

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA XEI 2.0 FLEX
ANO FABRICAÇÃO	2018
ANO MODELO	2019
COR	CINZA
PORTAS	04
PLACAS	BKU-9003 – SÃO PAULO
RENAVAM	01179392121
CHASSI	9BRBD3HE4K0424372
COMBUSTÍVEL	GASOLINA / ALCOOL
MOTOR	2.0
CAMBIO	AUTOMATICO DE 4 MARCHAS
VENTILAÇÃO	AR-CONDICIONADO AUTOMATICO
VIDROS E PORTAS ELÉTRICAS	EM TODAS AS PORTAS
QUILOMETRAGEM	74.577 em 09/08/2022
PNEUS MODELO	215/50 R17
PNEU MODELO ESTEPE	215/50 R17
RODAS	LIGA LEVE

FICHA TÉCNICA

SEGURANÇA

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

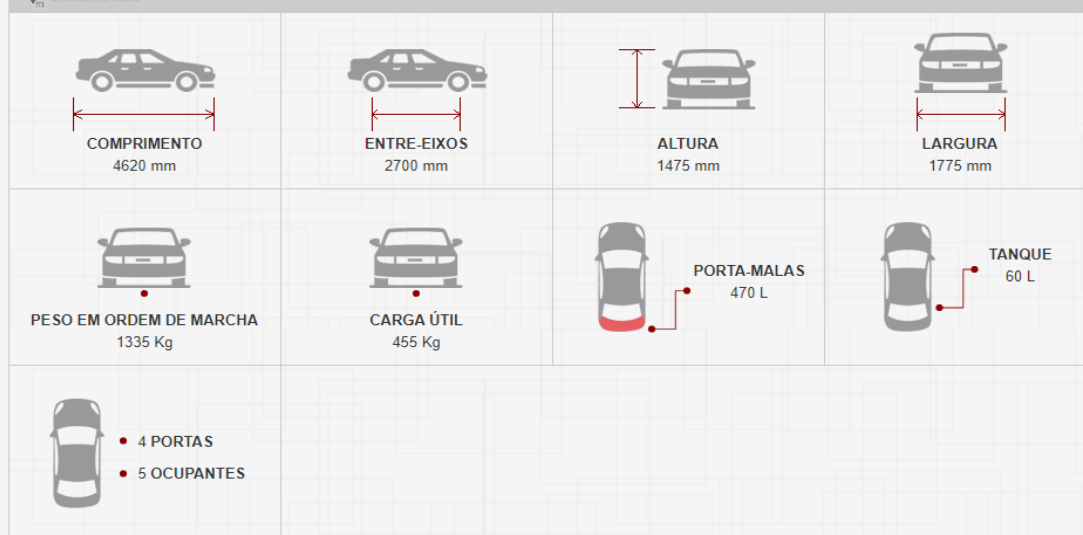
MOTORIZAÇÃO

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:

$$R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 + R11 + R12 \div 12 = \\ R\$ 113.244,92 \text{ médio}$$

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), arredondamento do valor **R\$ 113.200,00 (cento e treze mil e duzentos 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-9003/SP**, é de:

VALOR DE R\$ 113.200,00
(cento e treze mil e duzentos 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



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
MINISTERIO DAS CIDADES		
DETRAN - SP 99999 N° 014712774998		
10873558609		
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEICULO		
VIA 1	COD. RENAVAM 01179392121	RNTRC *****
NOME/ENDEREÇO SÃO PAULO TRIBUNAL DE CONTAS D O ESTADO AV RANGEL PESTANA 315 CENTRO 01017		
CPF/CNPJ 50290931000140	PLACA BKU9003	
NOME ANTERIOR TOYOTA DO BRASIL LTDA		
PLACA ANT/UF NOT: FISCAL	CHASSI 9BRBD3HE4K0424372	
ESPECIE TIPO PAS/AUTOMOVEL /NAD APLIC	COMBUSTIVEL ALCO/GASOL	
MARCA/MODELO TOYOTA/COROLLA XEI20FLEX	ANO FAB. 2018	ANO MOD. 2019
CAP/POT/CIL SL/1987CC	CATEGORIA OFICIAL	COR PREDOMINANTE CINZA
OBSERVAÇÕES DOCUMENTO VALIDO SOMENTE PARA TRANSITO SEM RESERVA* CMT=001, 71T PBT=001, 71 T* MOTOR: M613745*		
LOCAL SÃO PAULO	DATA 23/01/2019	
Paulo Roberto Falcão Ribeiro Diretor-Presidente do Detran SP 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. Lúbia 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 Stauros 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









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



Laudo de Avaliação

Nº 220809



Tribunal de Contas
do Estado de São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO – VEÍCULO

TOYOTA – COROLLA XEI 2.0

Flex - 2018 / 2019 - Placas BKU-9005/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 220809*

Objeto: TOYOTA – COROLLA XEI 2.0 Flex
2018 / 2019 - Placas BKU-9005/SP

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

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado

Sumário de Valores:

Valor do Veículo - R\$ 113.200,00
(cento e treze mil e duzentos 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-9005/SP

MARCA	TOYOTA
MODELO	COROLLA XEI 2.0 FLEX
ANO FABRICAÇÃO	2018
ANO MODELO	2019
COR	CINZA
PORTAS	04
PLACAS	BKU-9005 – SÃO PAULO
RENAVAM	01179393756
CHASSI	9BRBD3HE1K0424488
COMBUSTÍVEL	GASOLINA / ALCOOL
MOTOR	2.0
CAMBIO	AUTOMATICO DE 4 MARCHAS
VENTILAÇÃO	AR-CONDICIONADO AUTOMATICO
VIDROS E PORTAS ELÉTRICAS	EM TODAS AS PORTAS
QUILOMETRAGEM	89.842 em 08/08/2022
PNEUS MODELO	215/50 R17
PNEU MODELO ESTEPE	215/50 R17
RODAS	LIGA LEVE

FICHA TÉCNICA

SEGURANÇA

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

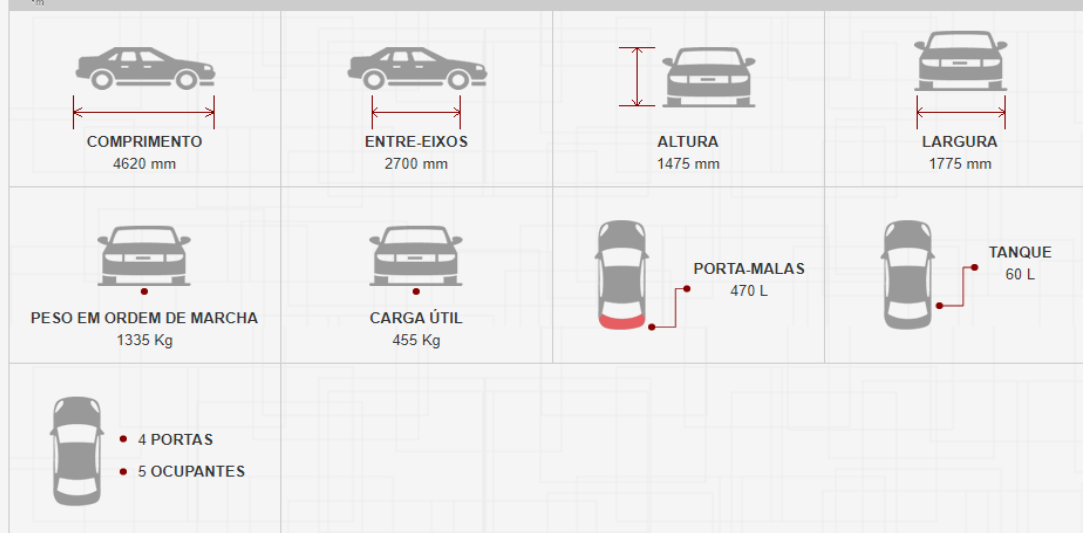
DESEMPENHO

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:

$$R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 + R8 + R9 + R10 + R11 + R12 \div 12 =$$

$$R\$ 113.244,92 \text{ médio}$$

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), arredondamento do valor **R\$ 113.200,00 (cento e treze mil e duzentos 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-9005/SP**, é de:

VALOR DE R\$ 113.200,00
(cento e treze mil e duzentos 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



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA

Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
MINISTERIO DAS CIDADES		
DETRAN - SP 99999 N° 014712774998		
10873558609		
CERTIFICADO DE REGISTRO DE VEICULO		
VIA 1	COD. RENAVAM 01179392121	RNTRC *****
NOME/ENDEREÇO SÃO PAULO TRIBUNAL DE CONTAS D O ESTADO AV RANGEL PESTANA 315 CENTRO 01017		
CPF/CNPJ 50290931000140	PLACA BKU9003	
NOME ANTERIOR TOYOTA DO BRASIL LTDA		
PLACA ANT/UF NOT: FISCAL	CHASSI 9BRBD3HE4K0424372	
ESPECIE TIPO PAS/AUTOMOVEL /NAD APLIC	COMBUSTIVEL ALCO/GASOL	
MARCA/MODELO TOYOTA/COROLLA XEI20FLEX	ANO FAB. 2018	ANO MOD. 2019
CAP/POT/CIL SL/1987CC	CATEGORIA OFICIAL	COR PREDOMINANTE CINZA
OBSERVAÇÕES DOCUMENTO VALIDO SOMENTE PARA TRANSFERENCIA SEM RESERVA* CMT=001, 71T PBT=001, 71 T* MOTOR: M613745*		
LOCAL SÃO PAULO	DATA 23/01/2019	
Paulo Roberto Falcão Ribeiro Diretor-Presidente do Detran SP 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 Castelhamo 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. Lúbia 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 Stauros 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









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



Perícias & Avaliações

CIA PAULISTA



Rua Pageu nº 204 – cj. 62 - São Paulo – SP - (11) 98340-1891
www.laudodeimoveis.com.br / comercial@laudodeimoveis.com.br



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



Despacho GDM

Senhora Diretora de Transportes;

Os autos tratam do recebimento dos laudos de perícia dos veículos a serem entregues como parte de pagamento na licitação que tramita pelo processo SEI 10.681/2022-38.

Por solicitação do Sr. Diretor Geral, os encaminho a Vossa Senhoria para que seja atestado o recebimento dos serviços prestados conforme Autorização de Serviços assinada nº 35/22 (0582640), retornando à DM.

Copio a DM-2 para conhecimento.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **PATRICIA MELO DE SILVIO, Diretora Técnica de Divisão**, em 17/08/2022, às 12:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0583191** e o código CRC **DEB34F3F**.

Despacho GDT

Senhora Diretora de Materiais,

Conforme Despacho (0583191), informamos que os serviços de perícia foram efetivamente prestados.

Retorno o presente processo para a DM, para demais providências.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **ROSELENA GIRÃO, Diretora de Serviço**, em 17/08/2022, às 13:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0583242** e o código CRC **01BE5406**.

Av. Rangel Pestana, 315 - Prédio Sede -
Bairro Centro - São Paulo

SP - CEP 01017-906

Referência: Processo nº 0011629/2022-07

SEI nº 0583242

Despacho DM-2

Processo: SEI nº 11629/2022-07

Objeto: Contratação de perito para avaliação técnica dos veículos que serão utilizados como parte de pagamento no processo de aquisição de 7 (sete) veículos de representação do Grupo "A", objeto do SEI Processo nº 10681/2022-38.

Informação: 198/22

Senhora Diretora Técnica da Diretoria de Materiais,

Atendendo à solicitação recebida (0583191), informamos que os arquivos dos Laudos de Avaliação dos veículos usados (Laudos 220803 a 220809) foram salvos e serão listados na Minuta de Edital que está sendo elaborada para o Sei Processo nº 10681/2022-38. Estes arquivos serão disponibilizados quando da publicação do Ato de Abertura.

Desta forma, restituímos os autos para prosseguimento.

À consideração de Vossa Senhoria.

DM-2, em 18 de agosto de 2022.

Luciano Seiji Todoroki

Chefe Técnico de Fiscalização



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO SEIJI TODOROKI, Chefe Técnico da Fiscalização**, em 18/08/2022, às 10:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0583793** e o código CRC **6290A0DE**.

Rua Venceslau Brás, 183 - Anexo II - Bairro
Centro - São Paulo

SP - CEP 01016-000

Referência: Processo nº 0011629/2022-07

SEI nº 0583793

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS - NFS-e 20220817u35752197000108	Número da Nota 00000173																														
	Data e Hora de Emissão 17/08/2022 15:40:58																														
	Código de Verificação N6XC-38PP																														
PRESTADOR DE SERVIÇOS CPF/CNPJ: 35.752.197/0001-08 Inscrição Municipal: 6.479.691-4 Nome/Razão Social: JOHN STAVROS CASTELHANO Endereço: R PAGEU 204, CJ. 62 - VILA MARIANA - CEP: 04139-000 Município: São Paulo UF: SP																															
TOMADOR DE SERVIÇOS Nome/Razão Social: TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SAO PAULO CPF/CNPJ: 50.290.931/0001-40 Inscrição Municipal: 2.760.798-4 Endereço: AV RANGEL PESTANA 00315 - CENTRO - CEP: 01017-000 Município: São Paulo UF: SP E-mail: dcf@tce.sp.gov.br																															
INTERMEDIÁRIO DE SERVIÇOS CPF/CNPJ: ---- Nome/Razão Social: ----																															
DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS PROPOSTA n° 220804 - AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES LAUDO n° 220803 - TOYOTA - COROLLA ALTIS - PLACAS EQW 4001 LAUDO n° 220804 - TOYOTA - COROLLA ALTIS - PLACAS EQW 4002 LAUDO n° 220805 - TOYOTA - COROLLA ALTIS - PLACAS EQW 4004 LAUDO n° 220806 - TOYOTA - COROLLA ALTIS - PLACAS EQW 4006 LAUDO n° 220807 - TOYOTA - COROLLA XEI - PLACAS BKU 9005 LAUDO n° 220808 - TOYOTA - COROLLA XEI - PLACAS BKU 9003 LAUDO n° 220809 - TOYOTA - COROLLA XEI - PLACAS BKU 9002 DADOS PARA PAGAMENTO DESTA NOTA FISCAL BANCO ITAU S/A - 341 AG. 0177 C/C 16711-1 JOHN STAVROS CASTELHANO - ME CNPJ/MF n° 35.752.197/0001-08																															
VALOR TOTAL DO SERVIÇO = R\$ 4.200,00 <table border="1"> <tr> <td>INSS (R\$)</td> <td>IRRF (R\$)</td> <td>CSLL (R\$)</td> <td>COFINS (R\$)</td> <td>PIS/PASEP (R\$)</td> </tr> <tr> <td align="center">-</td> <td align="center">-</td> <td align="center">-</td> <td align="center">-</td> <td align="center">-</td> </tr> </table> Código do Serviço 02119 - Serviços de avaliação de bens e serviços de qualquer natureza. <table border="1"> <tr> <td>Valor Total das Deduções (R\$)</td> <td>Base de Cálculo (R\$)</td> <td>Alíquota (%)</td> <td>Valor do ISS (R\$)</td> <td>Crédito (R\$)</td> </tr> <tr> <td align="center">0,00</td> <td align="center">*</td> <td align="center">*</td> <td align="center">*</td> <td align="center">0,00</td> </tr> <tr> <td>Município da Prestação do Serviço</td> <td>Número Inscrição da Obra</td> <td colspan="3">Valor Aproximado dos Tributos / Fonte</td> </tr> <tr> <td align="center">-</td> <td align="center">-</td> <td colspan="3">-</td> </tr> </table>		INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)	-	-	-	-	-	Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Crédito (R\$)	0,00	*	*	*	0,00	Município da Prestação do Serviço	Número Inscrição da Obra	Valor Aproximado dos Tributos / Fonte			-	-	-		
INSS (R\$)	IRRF (R\$)	CSLL (R\$)	COFINS (R\$)	PIS/PASEP (R\$)																											
-	-	-	-	-																											
Valor Total das Deduções (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor do ISS (R\$)	Crédito (R\$)																											
0,00	*	*	*	0,00																											
Município da Prestação do Serviço	Número Inscrição da Obra	Valor Aproximado dos Tributos / Fonte																													
-	-	-																													
OUTRAS INFORMAÇÕES (1) Esta NFS-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005; (2) Documento emitido por ME ou EPP optante pelo Simples Nacional;																															

Despacho GDM

Senhor Diretor de Contabilidade e Finanças;

Os autos tratam do pagamento dos serviços do perito que elaborou dos laudos de avaliação veículos a serem entregues como parte de pagamento na licitação que tramita pelo processo SEI 10.681/2022-38 - Autorização de Serviços assinada nº 35/22 (0582640).

Os serviços foram aceitos pela Diretoria de Transportes (0583242), razão pela qual encaminho-lhe a DANFE ou Nota Fiscal de Serviços (0586513) no valor de **R\$ 4.200,00** (quatro mil e duzentos reais) para exame e pagamento.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **PATRICIA MELO DE SILVIO, Diretora Técnica de Divisão**, em 23/08/2022, às 13:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0586515** e o código CRC **6001D9B6**.

Despacho GDCF

ASSUNTO: pagamento dos serviços do perito que elaborou dos laudos de avaliação veículos a serem entregues como parte de pagamento na licitação que tramita pelo processo SEI 10.681/2022-

Autorização de Serviços assinada nº 35/22 (0582640).

Nota Fiscal de Serviços nº173 (0586513)

CONTRATADA: JOHN STAVROS CASTELHANO (CIA PAULISTA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES)

VENCIMENTO: 29/08/2022

VALOR: R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)

Visto,

Encaminhe-se à **D.C.F.-2** para exame contábil, emissão de Nota de Liquidação, Pedido de Desembolso e posterior pagamento.

Após, ao **DGA-1** para ciência e anotações.



Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIO ROBERTO SEMEONE, Diretor Técnico de Divisão**, em 23/08/2022, às 13:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0586549** e o código CRC **12A51582**.

Av. Rangel Pestana, 315 - Prédio Sede -
Bairro Centro - São Paulo

SP - CEP 01017-906

Referência: Processo nº 0011629/2022-07

SEI nº 0586549



Governo do Estado de São Paulo

NOTA DE LANÇAMENTO - 2022NL03337

Data Emissão	23AGO2022	Data Lançamento	23AGO2022
UG	020101 - TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO		
Gestão	00001		
CGC/CPF/UG Favorecida	35752197000108 - JOHN STAVROS CASTELHANO ME		
Gestão Favorecida			

Evento	Inscrição do Evento	Rec/Desp	Classificação	Fonte	Valor
510100	2022NE01221	33903999	332319980	001001001	4.200,00

NOTAS FISCAIS

173				

OBSERVAÇÃO

Observação: DESPESAS COM A CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE 7(SETE) VEÍCULOS DA FROTA DE REPRESENTAÇÃO, CONFORME PLANILHA DE PREÇOS (0576432), SEI 0011629/2022-07



Governo do Estado de São Paulo

Programação Desembolso - 2022PD02121

UG	020101 - TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO				
Gestão	00001 - ADMINIST. DIRETA				
Número PD	2022PD02121				
Data de Emissão	23AGO2022	Data de Vencimento	29AGO2022	Data de Pagamento	29AGO2022
Situação	* PAGA *				
NL Referência	2022NL03337				
Número OB	2022OB02619				

PAGADORA

UG	020001 - TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO	
Gestão	00001 - ADMINIST. DIRETA	
Banco	001	
Agência	01897	S.PUBLICO SAO PAULO
Conta Corrente	013000012	

FAVORECIDO / DOMICÍLIO BANCÁRIO

CGC/CPF/UG Favorecida	35752197000108 - JOHN STAVROS CASTELHANO ME		
Gestao Favorecida			
Banco	341		
Agência	00177	LIBERDADE	
Conta Corrente	000167111		

Processo	S11629/22	Valor	4.200,00
Finalidade	NF173 DE 17/08/22AVAL. VAL.MERC.VIATURAS		
Situação	* PAGA *		

Evento	Inscrição do Evento	Rec/Desp	Classificação	Fonte	Valor
700601	2022NE01221	33903999		001001001	4.200,00

Lançado por: MARIA CLARA ALVES DE SOUSA - 020001 em 23AGO2022 às 16:14 hs

Despacho DCF-2

PROCESSO Nº 0011629/2022-07

ASSUNTO: EXAME CONTÁBIL E PAGAMENTO

Procedemos ao exame contábil e informamos o pagamento (0589824 , 0589825) por meio da(s) Ordem(ens) Bancária(s) 2022OB02619.

Encaminhe-se ao D.G.A. - 1.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CLARA ALVES DE SOUSA, Assistente Técnica de Gabinete I**, em 30/08/2022, às 08:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **TALITA VAQUERO CAPELLA, Chefe Técnica da Fiscalização**, em 30/08/2022, às 08:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0589882** e o código CRC **8A8DBDFF**.

Av. Rangel Pestana, 315 - Prédio Sede -
Bairro Centro - São Paulo
Referência: Processo nº 0011629/2022-07

SP - CEP 01017-906
SEI nº 0589882

Despacho DGA-1

Anotações de pagamento efetuadas em sistema próprio de controle.

Encaminhe-se ao GDM.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **FABIO ANTONIO LOPES DOS SANTOS MARTINS, Agente da Fiscalização - Administração**, em 30/08/2022, às 12:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 2º, inciso V, alínea "b", e no art. 6º do [Ato GP 01/2019, de 15 de janeiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.tce.sp.gov.br/validar/>, informando o código verificador **0590208** e o código CRC **7504D72F**.

Av. Rangel Pestana, 315 - Prédio Sede -
Bairro Centro - São Paulo

SP - CEP 01017-906

Referência: Processo nº 0011629/2022-07

SEI nº 0590208