

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

273
Al.

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos
Processo nº. 0005956-92.2009.8.26.0224
Requerente: Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de
São Paulo
Requeridos: Márcia Cristina de Souza Pinto e outros

EDIFÍCIO SEPETIBA

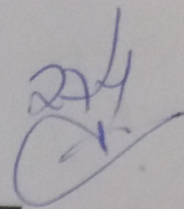


9

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO CIVOLANI FORLIN. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço www.pje.jus.br. Este documento é assinado digitalmente por MAURO CIVOLANI FORLIN. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço www.pje.jus.br. Este documento é assinado digitalmente por MAURO CIVOLANI FORLIN. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço www.pje.jus.br.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016



RESUMO

1. DO IMÓVEL

Endereço: Rua Maria Lucinda, nº. 58, VAGA DE GARAGEM nº. 36 e 37
Bairro: Vila Zanardi
Cidade: Guarulhos
CEP: 07090-160

2. DA CATEGORIA

VAGA DE GARAGEM nº 36 e 37

3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (venda à vista).

4. DA FINALIDADE

Perícia Judicial nos autos do processo nº 0005956-92.2009.8.26.0224, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, em que são partes Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo x Márcia Cristina de Souza Pinto e outro.

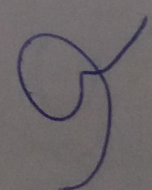
5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em 28 de setembro de 2016, as 09h.

6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO

VAGA Nº 36: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTE E OITO REAIS)

VAGA Nº 37: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTE E OITO REAIS)



APRESENTAÇÃO

1. DO LAUDO PERICIAL

O presente **Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)** é assinado por uma profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), estando habilitada como **Avaliadora de Imóveis**.

Esta Perita Avaliadora de imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI¹ sob nº. 17143, sendo possuidora de "*Certificado de Avaliações Imobiliárias*" emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitada como **PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS**.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

O "*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que dispõe sobre Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1).

A norma ABNT NBR nº. 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

Parecer técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade².*

¹ Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

² NBR 14653-1:2001 item 3.34.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

276
A.

Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar vens, seus custos, frutos ou direitos³.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificado junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**⁴, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor imóveis.

Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. **Elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis.** Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução **COFECI** n. 957/2006.
2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução **COFECI** nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.
3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.
4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (**REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJ de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992**). **Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª. Regiões.**
5. Apelações a que se negam provimento.

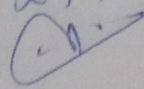
³ NBR 14653-1:2001 item 3.35.

⁴ Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

Op

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

277


Diante disso, o Corretor de Imóveis (**Perito Avaliador**) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92.

2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico (**vaga de garagem**), foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

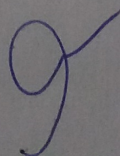
As informações sobre as áreas e medidas foram extraídas do documento de **fls. 205/210 (matrículas nº. 56.227 e 56.228)**.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável.

As vagas de garagens foram devidamente vistoriadas para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

238
A

3. DA METODOLOGIA

O presente Parecer Técnico adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, ou seja, consiste basicamente na determinação do valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrínseca, exerçam influência na formação do valor.

Em caso na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação⁵.

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

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.

⁵ Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, dentre outros.

g

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

279
C.A.

Diante disso, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

A análise realizada é de forma subjetiva, levando em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Os vendedores e comparadores, ou locadores e locatários, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Assim, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis/Perito Avaliador reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4. DA VAGA DE GARAGEM

A prática do mercado imobiliário para determinação do valor da vaga de garagem é que pode valer entre **8% a 15% do preço do apartamento**, tendo em vista que a vaga é um dos itens mais importantes na venda do imóvel.

Assim, considerando que no Edifício Sepetiba os apartamentos dispõem ao menos 02 (duas) vagas de garagem cada, e a por ser vaga determinada, deduziremos **10% (dez por cento)** sobre o preço do apartamento a ela pertinente, razoável para o presente caso, a fim de determinarmos o preço da vaga de garagem.

g

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

280
A.

5. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**", conforme descrito na ABNT NBR 14.653-1, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão.

6. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foi utilizada as matrículas das **vagas de garagem nº. 36 (matrícula nº. 56.227) e nº. 37 (matrícula nº. 56.228) de fls. 205/210.**

7. DO OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia é tipo **VAGA DE GARAGEM DETERMINADA (36 e 37), ambas com matrículas individualizadas**, localizada na Rua Maria Lucinda, nº. 58 - Vila Zanardi, Guarulhos, SP, pertencente ao apartamento nº 32, do Edifício Sepetiba.

8. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Ao agendar a data da perícia, esta perita em cumprimento ao **art. 466, §2º do Novo Código de Processo Civil**, comunicou por e-mail a advogada da Requerente sobre a data e horário da perícia.

Assim, em **23/09/2016, às 10h05m** foi encaminhado email a advogada da Requerente Doutora Helena Piva (**fls. 7**), **comunicando a data e horário da perícia:**

A

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MAURO CIVICI ANI ENBI

281
[Handwritten signature]

Adriana Laurentino Alves

De: Adriana Laurentino Alves [adriana.laurentino@creci.org.br]
Enviado em: sexta-feira, 23 de setembro de 2016 10:05
Para: 'pjc.juridico@santacasasp.org.br'
Assunto: DATA DA PERÍCIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE
Prioridade: Alta
Controle: Destinatário
'pjc.juridico@santacasasp.org.br'
Lida: 23/09/2016 10:12

Prezada Doutora HELENA PIVA

Tendo em vista a ação de Cobrança, processo nº. 0005956-92.2009.8.26.0224, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Fórum de Guarulhos, onde fui NOMEADA pelo Juiz Mauro Civalani Fortin para avaliação de 02 (duas) vagas de garagem localizado na Rua Maria Lucinda, nº. 58, Bairro Vila Zanardi - Guarulhos, vaga de garagem nº. 36 e 37 com fundamento no art. 466 §2º do CPC, informo que a PERÍCIA NO RESPECTIVO IMÓVEL ESTÁ AGENDADA PARA O DIA 28/09/2016 (quarta-feira), as 9h, assim solicito que informe vosso cliente IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA.

Favor confirmar o recebimento deste e-mail.

Qualquer dúvida estarei a disposição.

Cordialmente,

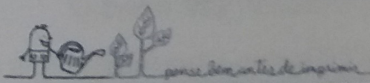
Adriana Laurentino

Perita Avaliadora de Imóveis

Corretora de Imóveis - CRECI 146826-F

Rua Alferes Magalhães, nº 92 - Conj. 21 - Santana - Cep: 02034-006 - SP

Tel/ Fax: +55 11 9.7663-1287 - E-mail: adriana.laurentino@creci.org.br



Adriana Laurentino Alves

De: Jurídico Cível - Santa Casa SP [pjc.juridico@santacasasp.org.br]
Para: 'Adriana Laurentino Alves'
Enviado em: sexta-feira, 23 de setembro de 2016 10:12
Assunto: Lida: DATA DA PERÍCIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE

Sua mensagem

Para: pjc.juridico@santacasasp.org.br
Assunto: DATA DA PERÍCIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE
Enviada: 23/09/2016 10:04

foi lida em 23/09/2016 10:11. ←

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

281
[Handwritten signature]

Adriana Laurentino Alves

De: Adriana Laurentino Alves [adriana.laurentino@creci.org.br]
Enviado em: sexta-feira, 23 de setembro de 2016 10:05
Para: pjc.juridico@santacasasp.org.br
Assunto: DATA DA PERICIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE
Prioridade: Alta
Controle: Destinatário: pjc.juridico@santacasasp.org.br
Let: 23/09/2016 10:12

Prezada Doutora HELENA PIVA

Tendo em vista a ação de Cobrança, processo nº. 0005956-92.2009.8.26.0224, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Fórum de Guarulhos, onde fui NOMEADA pelo Juiz Mauro Civotani Fortin para avaliação de 02 (duas) vagas de garagem localizado na Rua Maria Luclinda, nº. 58, Bairro Vila Zanardi - Guarulhos, vaga de garagem nº. 36 e 37 com fundamento no art. 466 §2º do CPC, informo que a PERÍCIA NO RESPECTIVO IMÓVEL ESTÁ AGENDADA PARA O DIA 28/09/2016 (quarta-feira), as 9h, assim solicito que informe vosso cliente IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA.

Favor confirmar o recebimento deste e-mail.

Qualquer dúvida estarei a disposição.

Cordialmente,

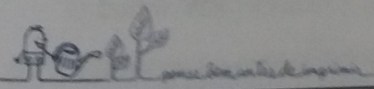
Adriana Laurentino

Perita Avaliadora de Imóveis

Corretora de Imóveis - CRECI 146826-F

Rua Alferes Magalhães, nº 92 - Conj. 21 - Santana - Cep: 02034-006 - SP

Tel/ Fax: +55 11 9.7663-1287 - E-mail: adriana.laurentino@creci.org.br



Adriana Laurentino Alves

De: Jurídico Cível - Santa Casa SP [pjc.juridico@santacasasp.org.br]
Para: 'Adriana Laurentino Alves'
Enviado em: sexta-feira, 23 de setembro de 2016 10:12
Assunto: Lida: DATA DA PERICIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE

Sua mensagem

Para: pjc.juridico@santacasasp.org.br
Assunto: DATA DA PERICIA - DOUTORA HELENA PIVA - URGENTE
Enviada: 23/09/2016 10:04

foi lida em 23/09/2016 10:11. ←

[Handwritten mark]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016



Esclarece esta perita que **deixou de comunicar os Requeridos Márcia Cristina de Souza Pinto e outro**, por constatar que os mesmos não estão representados por advogados nestes autos.

9. DA PERÍCIA

A perícia foi realizada em 28 de setembro de 2016, às 09h, onde inicialmente fomos atendidos pelo zelador Sr. Adirceu.

Na data da perícia fomos atendidos pelo interfone pela Senhora Márcia (apartamento 32) que após solicitar autorização de seu pai, autorizou nossa entrada no Edifício, para vistoriar as vagas de garagem, onde fomos acompanhados pelo Senhor Adirceu - zelador do condomínio.

10. DA LOCALIZAÇÃO

As vagas de garagem pertencente a unidade 32 do Condomínio Sepetiba localizado na **Rua Maria Lucinda, nº 58 - subsolo 03, Bairro Vila Zanardi, Cidade Guarulhos, SP, CEP: 07090-160.**

O bairro Vila Zanardi é considerado um bairro próximo ao centro, de grande movimento de área residencial e comercial, com ótima localização.

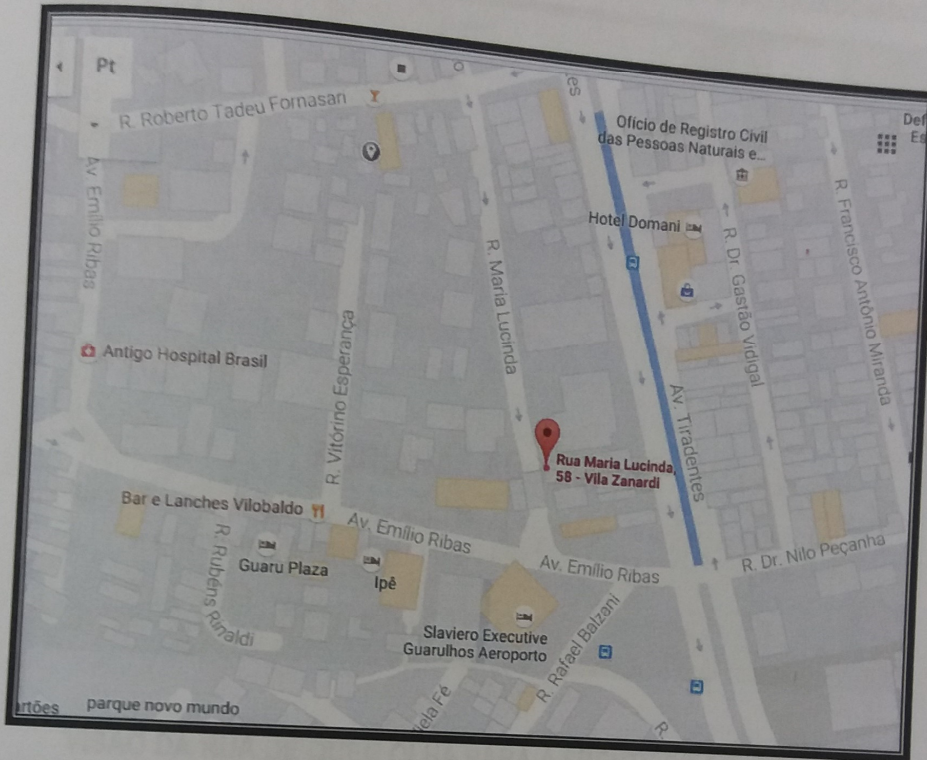
O bairro é bem servido de diversos comércios, dentre eles, restaurantes, pizzaria, padaria, com fácil acesso a transporte público, com distância de **650m** do Fórum de Guarulhos.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

283
[Handwritten signature]

11. DO MAPA DA LOCALIZAÇÃO



VISÃO DA RUA DE QUEM OLHA PARA O LADO ESQUERDO DO CONDOMÍNIO



[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7963-1287 / (11) 2862-0016

Handwritten signature

VISÃO DA RUA DE QUEM OLHA PARA O LADO DIREITO DO CONDOMÍNIO



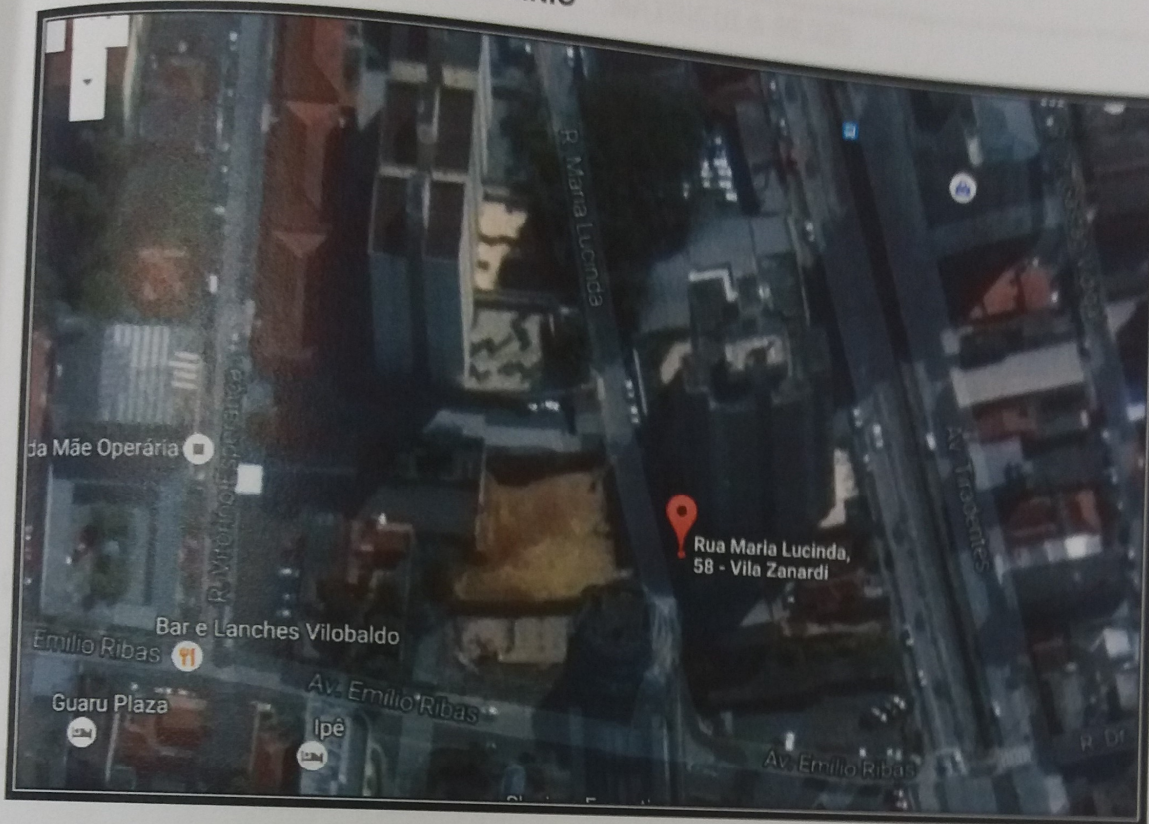
VISÃO DA RUA DE QUEM OLHA PARA A FRENTE DO CONDOMÍNIO



Handwritten signature

285
DL

12. DA IMAGEM AÉREA DO CONDOMÍNIO



13. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as matrículas as vagas de garagem possuem as seguintes características e medidas:

MATRÍCULA 56.227

IMÓVEL: Vaga privativa de estacionamento nº 36, situada no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício SEPETIBA, à avenida Tiradentes, nº 431, e rua Maria Lucinda nº. 455, na vila Zanardi, perímetro Urbano, com área útil de 9,90m², área comum de 2,39m², área total de 12,29m², e fração ideal de 0,0623% nas coisas de uso e propriedade comuns, vaga essa destinada a um único veículo (Cadastro nº 111.85.54.0896.00.0000).

g

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

286
[Handwritten signature]

MATRÍCULA 56.228

IMÓVEL: Vaga privativa de estacionamento nº 37, situada no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício SEPETIBA, à avenida Tiradentes, nº 431, e rua Maria Lucinda nº. 455, na vila Zanardi, perímetro Urbano, com área útil de 9,90m², área comum de 2,39m², área total de 12,29m², e fração ideal de 0,0623% nas coisas de uso e propriedade comuns, vaga essa destinada a um único veículo (Cadastro nº 111.85.54.0896.00.0000).

A unidade 32 localiza-se no 7º andar, com 113,92m² de área útil, composto por 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, área de serviços, e 02 (duas) vagas de garagem.

14. DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Sepetiba é composto apenas por 01 bloco, 16 andares e térreo, com 04 apartamento por andar, servidos por portaria de segurança e sistema de monitoramento 24 horas.

A torre é servida por 03 (três) elevadores por andar, social e de serviços.

O edifício possui 04 pavimentos inferiores denominados subsolo 01, 02, 03 e 04, para guarda de veículos, sendo que cada unidade possui direito a 02 vagas fixas e determinadas.

A área de lazer é composta por playground, salão de festas, sala de reunião e sala de ginástica.

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

287
-1

15. RESUMO DE ÁREAS

Com base na informação das matrículas, as vagas de garagem são compostas pelas seguintes áreas:

VAGA DE GARAGEM Nº. 36

Área útil	9,90m ²
Área comum	2,39m ²
Área total	12,29m ²
Fração ideal de terreno	0,0623%

VAGA DE GARAGEM Nº. 37

Área útil	9,90m ²
Área comum	2,39m ²
Área total	12,29m ²
Fração ideal de terreno	0,0623%

g

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

233
-K-

16. DA VISTORIA NAS VAGAS DE GARAGEM



VAGA DE GARAGEM Nº. 36



VAGA DE GARAGEM Nº. 37

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

289
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

290
[Handwritten signature]

17. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)

As pesquisas indicaram os seguintes elementos de referências semelhantes e assemelhados (apartamento) para venda, nas imediações:

a) Elemento 01

Local: Rua Luzia Balzani nº. 202 - Centro (referência AP 0551)

Área útil: **103m**,

Dependências: 03 dormitórios, com 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 320.000,00 (R\$ 3.106,80m² sobre a área útil)

Fonte: Goldert Imóveis - CRECI nº. 27729J - (11) 2488-8800

b) Elemento 02

Local: Soldado Antônio Agostinho Martins, nº. 64/75 (referência AP 5583)

Área útil: **69m²**

Dependências: 02 dormitórios, com 01 vagas de garagem

Preço: R\$ 235.000,00 (R\$ 3.405,80m² sobre a área útil)

Fonte: Zuccaro Imóveis - CRECI nº. 27606J - (11) 2408-7888

c) Elemento 03

Local: Rua Maria Lucinda, nº. 97 (referência AP1189)

Área útil: **75m²**

Dependências: 02 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço: R\$ 300.000,00 (R\$ 4.000,00² sobre a área útil)

Fonte: Zuccaro Imóveis - CRECI nº. 27606J - (11) 2408-7888

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECH/CONAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7863-1287 / (11) 2862-9818

d) Elemento 04

Local: Rua Maria Lucinda, nº. 117/169 (referência 2176)

Área útil: **75m²**

Dependências: 02 dormitórios, com 01 vaga de garagem

Preço de venda: **R\$ 260.000,00 (R\$ 3.466,67 m² sobre a área útil)**

Fonte: Âncora Imóveis - CRECI nº. 2420J - (11) 2408-3955

e) Elemento 05

Local: Rua Maria Lucinda, nº. 58 (referência AP0064)

Área útil: **113m²**

Dependências: 03 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço de venda: **R\$ 550.000,00 (R\$ 4.867,26 m² sobre a área útil)**

Fonte: GP Prime Imóveis - CRECI nº. 104.442F - (11) 4962.0005

f) Elemento 06

Local: Avenida Salgado Filho, nº. 1.100 (referência AP0104)

Área útil: **115m²**

Dependências: 03 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço de venda: **R\$ 650.000,00 (R\$ 5.652,17 m² sobre a área útil)**

Fonte: Roberto Tukunaga - CRECI nº. 159.039F - (11) 4386-0007

g) Elemento 07

Local: Rua Hélio Manzoni, nº. 338 (referência AP7699)

Área útil: **76m²**

Dependências: 03 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço de venda: **R\$ 380.000,00 (R\$ 5.000,00m² sobre a área útil)**

Fonte: Zuccaro Imóveis - CRECI nº. 27606J - (11) 2408-7888

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

h) Elemento 08

Local: Rua Conego Valadão, nº. 1.441 (referência AP6458)

Área útil: **96m²**

Dependências: 03 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço de venda: R\$ 570.000,00 (R\$ 5.938,00 m² sobre a área útil)

Fonte: Zuccaro Imóveis - CRECI nº. 27606J - (11) 2408-7888

i) Elemento 09

Local: Rua das Palmeiras, nº. 302 (referência AP6821)

Área útil: **67m²**

Dependências: 03 dormitórios, com 02 vagas de garagem

Preço de venda: R\$ 360.000,00 (R\$ 5.373,13m² sobre a área útil)

Fonte: Zuccaro Imóveis - CRECI nº. 27606J - (11) 2408-7888

18. DO TRATAMENTO DE FATORES E DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (homogeneização)

ELEMENTOS	PREÇO	FATOR OFERTA ⁶	FATOR DORMITÓRIO	FATOR GARAGEM	RESULTADO
01	R\$ 320.000,00	0,90	1,00	1,10	R\$ 316.800,00
02	R\$ 235.000,00	0,90	1,05	1,10	R\$ 244.282,50
03	R\$ 300.000,00	0,90	1,05	1,00	R\$ 283.500,00
04	R\$ 260.000,00	0,90	1,05	1,10	R\$ 270.270,00
05	R\$ 550.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 495.000,00
06	R\$ 650.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 585.000,00
07	R\$ 380.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 342.000,00
08	R\$ 570.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 513.000,00
09	R\$ 360.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 324.000,00

⁶ Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

2293
[Handwritten signature]

ELEMENTOS	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	RESULTADO
01	R\$ 316.800,00	103	R\$ 3.075,73
02	R\$ 244.282,50	69	R\$ 3.540,33
03	R\$ 283.500,00	75	R\$ 3.780,00
04	R\$ 270.270,00	75	R\$ 3.603,60
05	R\$ 495.000,00	113	R\$ 4.380,53
06	R\$ 585.000,00	115	R\$ 5.086,96
07	R\$ 342.000,00	76	R\$ 4.500,00
08	R\$ 513.000,00	96	R\$ 5.343,75
09	R\$ 324.000,00	67	R\$ 4.835,82
Média por R\$/m²			R\$ 4.238,00

Intervalo de discrepância: 20%

↳ R\$ 4.238,00/m² x 1,20 = R\$ 5.086,00/m² (limite máximo)

↳ R\$ 4.238,00/m² x 0,80 = R\$ 3.390,00/m² (limite mínimo)

ELEMENTOS	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	RESULTADO
02	R\$ 244.282,50	69	R\$ 3.540,33
03	R\$ 283.500,00	75	R\$ 3.780,00
04	R\$ 270.270,00	75	R\$ 3.603,60
05	R\$ 495.000,00	113	R\$ 4.380,53
06	R\$ 585.000,00	115	R\$ 5.086,96
07	R\$ 342.000,00	76	R\$ 4.500,00
08	R\$ 513.000,00	96	R\$ 5.343,75
09	R\$ 324.000,00	67	R\$ 4.835,82
Média por R\$/m²			R\$ 4.383,00

A média de preços tratados por m² na região resultou em R\$ 4.383,00/m².

Diante disso, temos:

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

APARTAMENTO

↳ Cálculo do imóvel avaliando

$$\text{R\$ } 4.383,00 \times 113,29\text{m}^2 = \text{R\$ } 496.550,07$$

VAGA DE GARAGEM:

Em virtude da moderada demanda por vagas de garagens no Condomínio, o valor correspondente a 02 (duas) vagas de garagem será aferido em **10% (dez por cento)** sobre o valor do apartamento, da seguinte forma:

↳ Cálculo da vaga de garagem

$$\text{R\$ } 496.550,07 \times 0,90 = \text{R\$ } 446.895,06$$

$$\text{R\$ } 496.550,07 - \text{R\$ } 446.895,06 = \text{R\$ } 49.655,01$$

$$\text{R\$ } 49.655,01 \div 2 = \text{R\$ } 24.827,50$$

Por fim, o valor estimado para venda do imóvel avaliando é

VAGA Nº 36: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTO E OITO REAIS)
(arredondamento)

VAGA Nº 37: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTO E OITO REAIS)
arredondamento

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

293
[Handwritten signature]

19. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está localizado em zona mista, onde possui prédios residenciais e prédios comerciais, e comércios seu redor, com saída de emergência para a Avenida Tiradentes.

O local possui fácil acesso a Avenida Tiradentes, Avenida Guarulhos, Avenida Emilio Ribas, com acessibilidade de ponto de ônibus para São Paulo (metrô penha), Parque Continental I, II e III, Terminal Metropolitano Taboão, dentre outros.

O bairro é servido por escolas particulares, universidade, clinicas médicas restaurante, bares, etc.

O valor constante nesta avaliação está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldades de negociação, em caso de venda.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário para o presente caso, sem levar em consideração quaisquer outros débitos existentes ou condições internas do imóvel.

ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES
Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

[Handwritten signature]

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287 / (11) 2862-0016

296
[Handwritten signature]

20. DA AVALIAÇÃO

Por fim, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário da região, vistoria no imóvel, análise dos documentos do imóvel paradigma, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que as vagas de garagem avaliadas neste **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel**, localizadas na **Rua Maria Lucinda, nº. 58, Vagas nº. 36 e 37 – Bairro Vila Zanardi, Cidade de Guarulhos, SP, CEP: 07090-160**, pode ser avaliado em

VAGA Nº 36: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTE E OITO REAIS)

VAGA Nº 37: R\$ 24.828,00 (VINTE E QUATRO MIL, OITOCENTOS E VINTE E OITO REAIS)

E para que se produza os seus efeitos legais, **ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº. 146.826F, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº. 17143, assina e certifica este **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, contendo **24 (vinte e quatro) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 04 de outubro de 2016.

Adriana Laurentino
Corretor de imóveis
CRECI 146826 - F

ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº. 146.826-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº. 17143