

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
Tel (11) 99589 3000 - christiane@lanaiimoveis.com.br

Excelentíssima Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, Foro Regional XV – Butantã.

PROCESSO: **1005907-73.2014.8.26.0704**
CLASSE – ASSUNTO: **Cumprimento de Sentença – Inadimplemento**
REQUERENTE: **Matico Nakacima**
REQUERIDO: **Priscilla Pirillo e outro**

TERMO DE ENCAMINHAMENTO – LAUDO PERICIAL

Christiane Aparecida Corrêa, CRECI n. 96.673, perita honrosamente nomeada nos autos referenciados, vem apresentar a Vossa Excelência o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM** do imóvel localizado à Rua Rubi lote 11/QD 10, Loteamento “Cristal Park 01” – Shidarta, Pirapora do Bom Jesus/SP.

Objetivo – Determinar o valor de venda global do imóvel.

Data da vistoria – 21/07/2016.

Valor global encontrado – **R\$ 60.223,00 (sessenta mil, duzentos e vinte e três reais).**

Outrossim, coloco-me à disposição do Magistrado bem como das partes envolvidas para eventuais esclarecimentos se necessário.

Nestes Termos,
P. deferimento,

São Paulo, 11 de agosto de 2016.



Christiane Aparecida Corrêa
CRECI 96.673
RG 28.852.733-1
CPF 290.557.168-39

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM



IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL
Rua Rubi - Lote 11/QD 10
Loteamento "Cristal Park 01" - Shidarta
Pirapora de Bom Jesus/SP - CEP 06550-000
AGOSTO / 2016

Roberto

INDICE

Capa.....pag. 01

Indice.....pag. 02

1. Dados do PTAM.....pag. 03

2. Coleta de dados.....pag. 04

3. Resumo do Imóvel Avaliando (IA).....pag. 06

4. Roteiro Fotográfico.....pag. 07

5. Características da região.....pag. 09

6. Metodologia.....pag. 11

7. Imóvel Referencial I – R1.....pag. 12

8. Imóvel Referencial II – R2.....pag. 12

9. Imóvel Referencial III – R3.....pag.13

10.Conceito.....pag. 13

11. Homogeneização dos dados.....pag. 14

12. Gráfico de Equivalência Comparativo.....pag. 15

13. Documentação Anexa.....pag. 15

14. Conclusão.....pag. 16

Genes

1. DADOS DO PTAM

INTERESSADOS:

Requerente – Matico Nakacima
 Requerido – Priscilla Pirillo e outro

NÚMERO DO PROCESSO:

1005907-73.2014.8.26.0704
 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP – Foro Regional XV - Butantã

IMÓVEL AVALIANDO (IA):

Rua Rubi - Lote 11/QD 10
 Loteamento "Cristal Park 01" - Shidarta
 Pirapora de Bom Jesus/SP - CEP 06550-000

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial

OBJETIVO:

Determinar o valor de venda global do imóvel.

DATA E HORÁRIO DA VISTORIA:

21 de julho de 2016 - 10h00min.

IMÓVEIS REFERENCIAIS:

R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua Quartzo lote 09
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua Rubi lote 10
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Rubi lote 08

2. COLETA DE DADOS

1 – FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 4,99 m
- 1.2 - De 5 a 10,99 m
- 1.3 - De 11 a 15 m
- 1.4 - Superior a 15 m

IA	R1	R2	R3	IP
				030
				090
				100*
28,82	47,35	28,15	36,06	120

2 – PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25 m
- 2.2 - De 25 a 30 m
- 2.3 - Acima de 30 m
- 2.4 - Superior a 60 m

IA	R1	R2	R3	IP
				050
				100*
54,90	41,10	63,19	39,54	110
				120

3 – MEDIDA DO TERRENO

- 3.1 - Menor que 250 m²
- 3.2 - De 250 a 300 m²
- 3.3 - Acima de 300 m²
- 3.4 - Superior a 2.000 m²

IA	R1	R2	R3	IP
				090
				100*
1572	1593	1633	1396	120
				140

4 – LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
X	X		X	100*
		X		120
				110
				130

5 – NATUREZA TERRENO

- 5.1 – Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50 m
- 6.1.2 - Superior a 0,50 m
- 6.1.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
	X			060

6.2 – Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50 m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m
- 6.2.4 - Superior a 1,00 m

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
				080
				070

6.3 – Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m
- 6.3.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				110
				100
X		X	X	090

7 – REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100 m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300 m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9 – PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
				080
X	X	X	X	070

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
 PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
 Tel (11) 99589 3000 - christiane@lanaiimoveis.com.br

- 10 – REDE DE ESGOTO
 - 10.1 - Há em frente
 - 10.2 - Há nos próximos 100 m
 - 10.3 - Há superior a 100 m
 - 10.4 - Não há
- 11 – CALÇADA / PASSEIO
 - 11.1 - Existe em boas condições
 - 11.2 - Existe em más condições
 - 11.3 - Não existe
- 12 – REDE TELEFÔNICA FIXA
 - 12.1 - Existe disponível
 - 12.2 - Existe não disponível
 - 12.3 - Não existe
- 13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO
 - 13.1 - Existe em frente
 - 13.2 - Disponível dentro de 100m
 - 13.3 - Disponível dentro de 400m
 - 13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060
				100*
				090
X	X	X	X	080
				100*
				090
X	X	X	X	080
				100*
				090
				080
X	X	X	X	070

14 – LOCAL DO TERRENO

- 14.1 - Nobre
- 14.2 - Comercial
- 14.3 - Classe Média
- 14.4 - Pobre
- 14.5 – Ruim

IA	R1	R2	R3	Pontuação Paradigma =1300=100%	
				IA	1240
X	X	X	X	R1	1210
				R2	1260
				R3	1240

15	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO		m ² Terreno	m ² Construção	Valor da Venda
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECKE				
IA						1572		
R1						1593		R\$ 60.000,00
R2						1633		R\$ 65.000,00
R3						1396		R\$ 55.000,00
Valor Médio do m² do Terreno na Região:							R\$ 38,50	

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos				
	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox.construção				
A - Venda Imóvel Global		60.000,00	65.000,00	55.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.				
C - Ross Heidecke				
D - Benfeitorias Ajustadas				
E - Valor do terreno		60.000,00	65.000,00	55.000,00
F Valor m ² do Terreno		37,66	39,80	39,40

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

okris

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CAMPOS DI NIZO, liberado nos autos em 16/08/2016 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005907-73.2014.8.26.0704 e código CA1879

3. RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

Trata-se de avaliação para fins judiciais. Não foi solicitada a este signatário que realizasse a análise documental do referido imóvel bem como dos confrontantes.

CARACTERÍSTICAS DO LOTE: O imóvel avaliando é um lote localizado no Loteamento Cristal Park I. O referido terreno está com sua vegetação “virgem” da Mata Atlântica. Possui árvores e mata em sua totalidade, não possuindo construção no mesmo. Não possui demarcação física sendo possível identifica-lo somente com o auxílio da planta do loteamento. É um lote em aclave acentuado e para a construção, a taxa de ocupação admitida é de 30%.

CARACTERÍSTICAS DA RUA E INFRAESTRUTURA: Rua de terra, sinuosa, extensa, mão dupla, composta por lotes semelhantes ao IA. Nesta rua há somente 03 construções. Existe toda a infraestrutura, água, esgoto e iluminação. A rua não tem acesso a transporte público.

CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO: Loteamento localizado no final da Estrada Municipal. O acesso a referida estrada é pela a Estrada dos Romeiros (SP-312), principal via de acesso entre os municípios de Santana do Parnaíba e Pirapora de Bom Jesus.

O loteamento foi incorporado em 1978, possui 01 portaria e um zelador. Ao todo são 189 lotes de tamanho e inclinação variados, sendo que desses apenas 21 lotes possuem casa construída.

Todas as ruas são de terra e há algumas que não possuem infraestrutura de energia e água.

Levis

4. ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – vista frontal do imóvel



Foto 02 – vista LE com logradouro

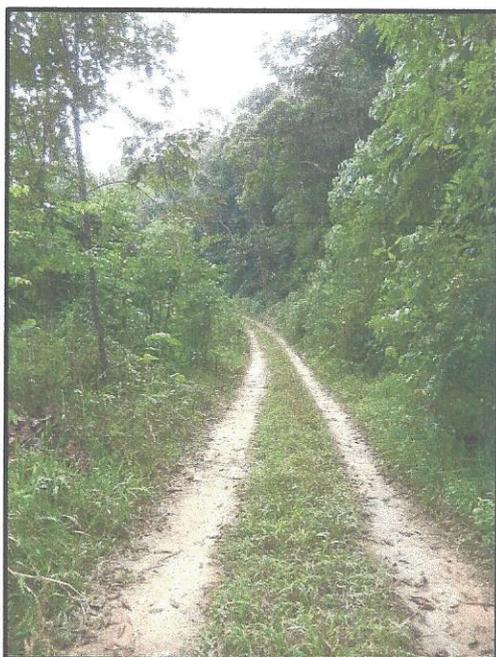


Foto 03 – vista LD com logradouro

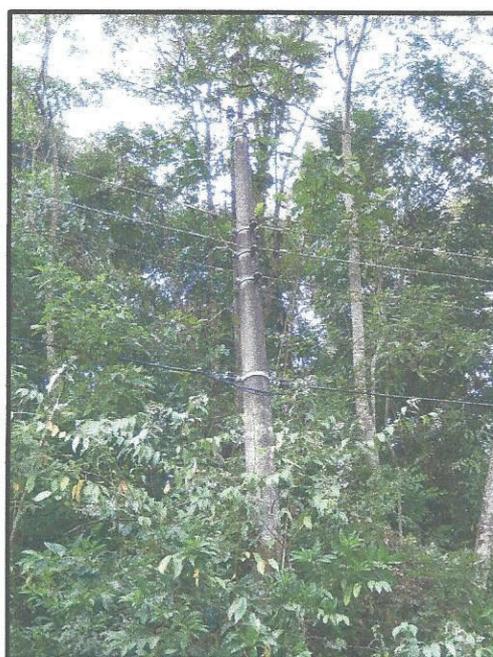


Foto 04 – vista estrutura de luz

Christiane



Foto 05 – vista fundos



Foto 06 – vista interna da portaria



Foto 07 – vista zeladoria



Foto 08 – vista entrada do loteamento



Foto 09 – vista identificação do loteamento

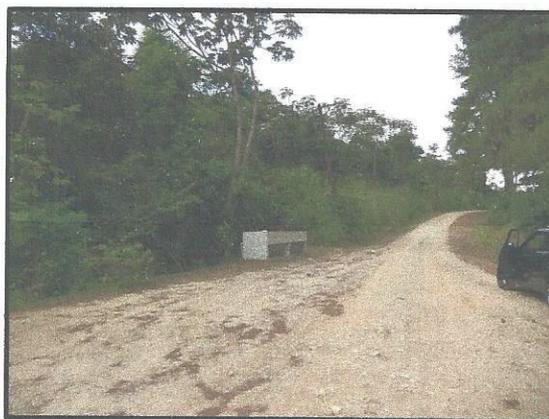


Foto 10 – vista Estrada Municipal

Christiane

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Shidarta, no Município de Pirapora de Bom Jesus. Este bairro é predominantemente ocupado pelo próprio Loteamento Cristal Park em questão.

O núcleo comercial mais próximo fica cerca de 9 km do IA, no centro da cidade de Pirapora de Bom Jesus e então a região é composta por comércio abundante diverso com padarias, farmácias, mercados, postos de gasolina, lojas de conveniências e de serviços.

Outro centro comercial mais próximo é o Município de Santana de Parnaíba que fica a 12,5 km do imóvel.

A cidade de São Paulo está a 54 km do IA.

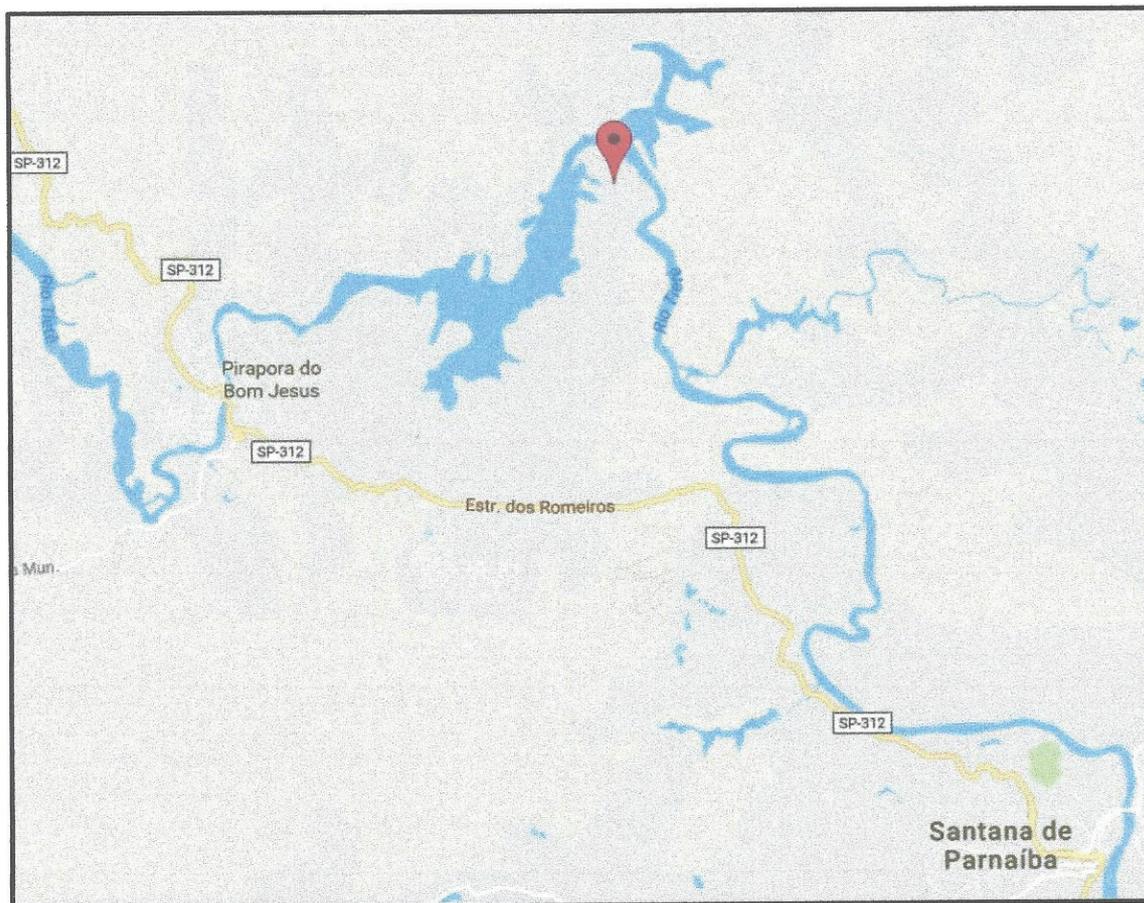
O ponto de transporte público mais próximo fica a 3,8 km do imóvel em avaliação, na Estrada Municipal.

MAPA DA REGIÃO



Okéis

CHRISTIANE APARECIDA CORRÊA
PERITA EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI/SP nº 96.673
Tel (11) 99589 3000 - christiane@lanaiimoveis.com.br



VISTA SATÉLITE

 LOTE

 LOTEAMENTO



Christiane

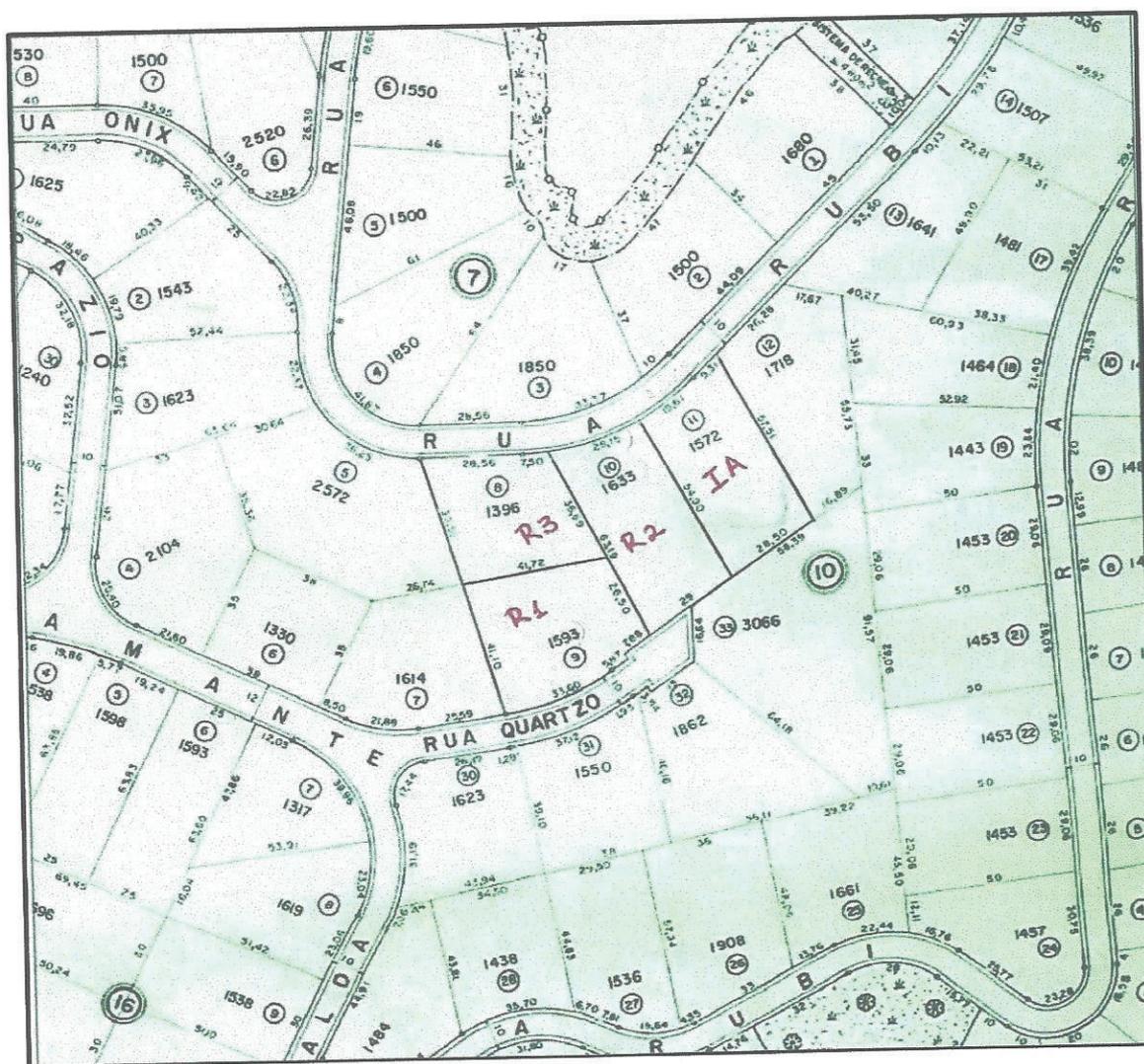
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CAMPOS DI NIZO, liberado nos autos em 16/08/2016 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005907-73.2014.8.26.0704 e código CA1879

6. METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **CAMPO 14 da tabela de dados**, este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM está baseado na **COLETA DE DADOS/INFORMAÇÕES** de imóveis referenciais na região.

Adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS LOTES



Loewis

7. Imóvel Referencial I – R₁

Endereço: Rua Quartzo, lote 09, QD 10

Informação: ultimo lote vendido

E-mail: cacildabp@yahoo.com.br

Contato: Cacilda

À venda por R\$ 60.000,00

Características do Imóvel: lote com 1593m² de área, em declive, localizado em Rua sem saída, paralela a Rua Rubi onde está localizado o IA.

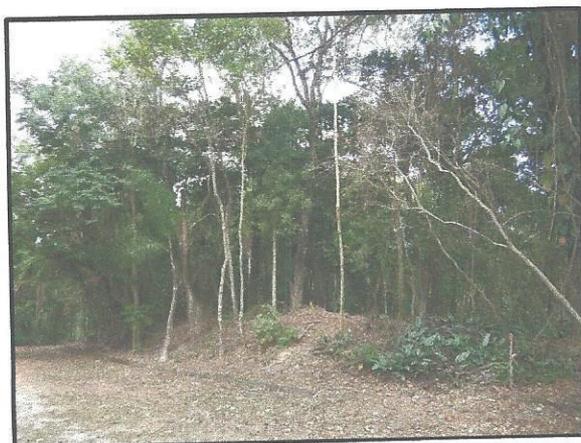


Foto 11 – vista frontal

8. Imóvel Referencial II – R₂

Endereço: Rua Rubi, lote 10, QD 10

Informação: síndico

E-mail: saboggio@gmail.com

Contato: Sergio

À venda por R\$ 65.000,00

Características do Imóvel: lote com 1633m² de área, em aclave, localizado na Rua Rubi ao lado do IA.



Foto 12 – vista frontal

9. Imóvel Referencial III – R₃

Endereço: Rua Rubi, lote 08, QD 10

Informação: síndico

E-mail: saboggio@gmail.com

Contato: Sergio

À venda por R\$ 55.000,00

Características do Imóvel: lote com 1396m² de área, em aclave, localizado na Rua Rubi ao lado do IA.

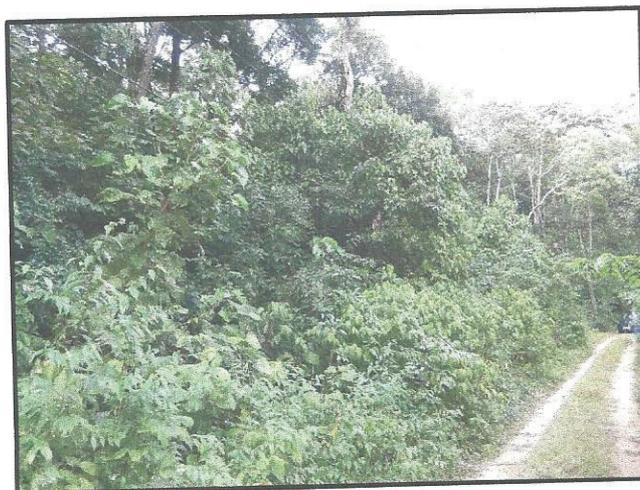


Foto 13 – vista frontal

12. CONCEITO

Optaremos por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO**, aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme a **COLETA DE DADOS**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300% = x%
IA	1300 pontos = 100%	1240	95,38%
R ₁		1210	93,07%
R ₂		1260	96,92%
R ₃		1240	95,38%

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

Representativa %:
 $R_1 93,07 + R_2 96,92 + R_3 95,38 \div 3 = 95,12\% \text{ Repres. Média}$

R\$/m² da Terra:
 $R_1 37,66 + R_2 39,80 + R_3 39,40 \div 3 = R\$ 38,32 \text{ médio/m}^2$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:
 $(R\$ \text{ médio/m}^2) 38,32 \div (\% \text{ Repres. Média}) 95,12\% = R\$ 40,28 \text{ m}^2 (=100\%)$

Se o IA corresponde a **95,38%** quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 40,28**, então, o valor do metro quadrado da terra do *Imóvel Avaliado (IA)* é equivalente a:

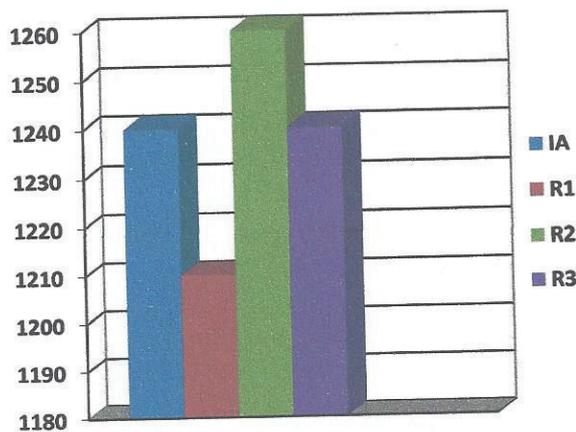
$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) R\$ 40,28 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 95,12\% = R\$ 38,31/\text{m}^2 \text{ do IA.}$

Que multiplicado pela área total do terreno que o IA possui, neste caso 1572 m², nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R\$ 60.223,00 (sessenta mil, duzentos e vinte e três reais).**

Robson

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CAMPOS DI NIZO, liberado nos autos em 16/08/2016 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005907-73.2014.8.26.0704 e código CA1879

14. GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVO



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100%
IA	=	95,38%
R ₁	=	93,07%
R ₂	=	96,92%
R ₃	=	95,38%

JUSTIFICATIVA

O resultado encontrado tecnicamente através da homogeneização dos dados, já reflete o valor mercadológico do referido imóvel; portanto, não será necessária a aplicação de qualquer fator de correção / ajuste.

15. DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- Matrícula atualizada do imóvel;

Handwritten signature

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA CAMPOS DI NIZO, liberado nos autos em 16/08/2016 às 14:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005907-73.2014.8.26.0704 e código CA1879

16. CONCLUSÃO

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação de grau III e nível de precisão III segundo a referida Norma, realizada para fins comerciais, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5% = R\$ 63.234,15

R\$ 60.223,00

Variável de - 5% = R\$ 57.211,85

São Paulo, 11 de agosto de 2016.



Christiane Aparecida Corrêa

CRECI 96.673

RG 28.852.733-1

CPF 290.557.168-39