

350  
X

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 32ª  
VARA CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

AUTOS Nº 583.00.2000.572559-3/000000-000

J. D. Pimenta

51.05/03/13

*[Handwritten signature]*

Fabio de Souza Pimenta  
Juiz de Direito

Ofício Cível nº 17210

MARCELO MORAES ARDITO, Corretor de Imóveis,  
perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**  
**HIPOTECÁRIA**, requerida por **BANCO ITAÚ S/A**, em face  
de **ROSEMARY LEMANA DE LIMA PINTO E OUTRO**,  
sendo por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem  
respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões,  
expressas na seguinte:

### AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 06 de Março 2013

*[Handwritten signature of Marcelo Moraes Ardito]*

**MARCELO MORAES ARDITO**  
**CRECI- 82.824-f**

**Ardito**  
(11) 98187-7209  
marceloardito@bol.com.br  
CRECI 82824 - F

351  
+

## SUMÁRIO

- I. FINALIDADES
- II. VISTORIA
- III. RESUMO
- IV. METODOLOGIA
- V. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS
- VI. CONCEITO E GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA  
COMPARATIVA
- VII. CONCLUSÃO

ANEXO 01 - Tabela de Ross - Heidecke

ANEXO 02 - Email de Notificação de Diligência

MAJ

152  
X

## I. FINALIDADE

O presente trabalho tem como objetivo a **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** fazendo análise mercadológica comparativa de um Apartamento, localizado a Rua Nunes Garcia, 141, esquina com a rua Garção Tinoco, no 8º Subdistrito - Santana, desta capital, com área exclusiva de 60,84 metros quadrados, mais 12,11 metros quadrados de área comum, somando a área construída de 72,95 metros quadrados, cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 1,7028% ou seja 10,47 metros quadrados e sua respectiva vaga de garagem com área útil de uso exclusivo de 26,62 metros quadrados cabendo-lhe a cota de 1/25 avos e a fração ideal no terreno de 0,621448% ou seja 2,392 metros quadrados. Devidamente registrado nas Matrículas nºs. 42.727 e 42.728, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Tudo conforme folhas 91 a 95 dos Autos.

## II. VISTORIA

### 1. Características Gerais

O imóvel objeto da presente ação situa-se na Rua Nunes Garcia, 141, esquina com a Rua Garção Tinoco, Apto 33, Santana. O imóvel está localizado em bairro residencial na zona Norte da Cidade de São Paulo, a área não possui edificações do tipo Prédio de Apartamentos e está localizada em uma ST-ZM 3b04 (Zona Mista de Média Densidade) conforme a página disponível pela [http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte\\_II/santana/05-MAPA-ST-04.jpg](http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte_II/santana/05-MAPA-ST-04.jpg) O Prédio possui aproximadamente 30 anos de construção conforme matrícula aberta aos 18 de Outubro de 1983. O prédio apresenta boa conservação, demonstrando externamente sinais de bons cuidados, como demonstra a fachada e o Hall de entrada, seu subsolo não apresenta sinais de rachaduras nem tão pouco de infiltrações ou mesmo de rupturas de encanamentos. O apartamento, apresenta características de imóvel com pisos antigos do tipo tacos e que se encontra com algum desgaste do tempo,

MD

353

nunca passou por reformas tendo os WC, lavanderia e cozinha o mesmo piso e revestimento da época de implantação porém em boa conservação, as paredes estão bem pintadas e os moradores os conservam com zelo. O prédio está em muito boa localização. Dispõe de total infraestrutura ao redor, tais como: ponto de táxi, ponto de ônibus à 150m, metrô Santana a 5 quadras, hipermercado, hospital, restaurantes, escolas e faculdades, tudo em um raio de 1.000 metros.

### III - RESUMO

Este signatário compareceu ao local no dia 15/02/2013, às 11:30 h. Na diligência, foi feita a vistoria do prédio e a coleta de dados para que pudesse ter maiores embasamentos sobre os valores praticados na região, para tanto obtive na Imobiliária Condessa e Souza Negócios Imobiliários a informação de outros imóveis para usar como referência. No intuito de fazer um trabalho mais detalhado, no dia 06 de Fevereiro de 2013 foi enviado às partes email comunicando data e hora da diligência para que as partes pudessem acompanhar os trabalhos e providenciassem a abertura do apto, a data da diligência ficou marcada para o dia 15 de Fevereiro de 2013 às 11:30h. Este signatário compareceu ao local na data e hora estipulada, não compareceu representante da Requerente, por parte do Requerido, eles moram no local, sendo assim aguardei até as 11:45 h e comecei meus trabalhos. No local fui atendido pela Srta. Flávia, filha da Requerida que nos comunicou que moram no apto à aproximadamente 30 anos, que mora ali além dela, sua mãe Sra. Rosemary e sua irmã, Srta. Ana Carolina, que a mãe é separada do pai a aproximadamente 15 anos. O apartamento, apresenta características de imóvel com acabamento da época do lançamento, com pisos antigos do tipo tacos e que se encontram com algum desgaste do tempo, nunca passou por reformas tendo os WC, lavanderia e cozinha o mesmo piso e revestimento da época da implantação porém em muito boa conservação, as paredes estão bem pintadas e os moradores os conservam com zelo. A garagem do apto é uma boa vaga, em subsolo e não apresenta problemas de encanamentos visíveis, típicos em prédios antigos. O prédio possui uma boa área de lazer com churrasqueira e forno de pizza além de um bom salão de festas, possui um hall agradável e espaçoso com dois elevadores, por ser um imóvel de esquina a incidência de sol é ótima e o apto está em face norte o que o torna mais valorizado.

#### IV - METODOLOGIA

354  
+

Procuramos no local três imóveis à venda, vendidos, locados ou locando e identificamos os seguintes:

**R1 : Rua Garção Tinoco, 62 apto 143**

À venda por R\$430.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J, tel (11)2579-3848

**R2 : Rua Nunes Garcia, 141 apto 112**

À venda por R\$410.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J, tel (11)2579-3848

**R3 : Rua Nunes Garcia, 141 apto 81**

À venda por R\$320.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J, tel (11)2579-3848

#### RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

O Imóvel avaliando pôde ser avaliado internamente e estaremos usando a técnica de comparação em função de vistorias feitas no arredor do imóvel avaliando.



Foto 01 - Fachada do Prédio



Foto 02 - Calçada do Prédio

MD

52



Foto 03 - Saída à esq. do prédio



Foto 04 - Prédio de frente ao IA



Foto 05 - Hall de Entrada



Foto 06 - Hall Social



Foto 07 - 2 Elevadores



Foto 08 - Salão de Festas

*[Handwritten signature]*



Foto 09 - Vaga demarcada



Foto 10 - Porta de entrada do IA

156



Foto 11 - Cozinha



Foto 12 - Lavanderia

AM

157  
T



Foto 13 - Detalhe do piso



Foto 14 - WC detalhe do revestimento



Foto 15 - sala

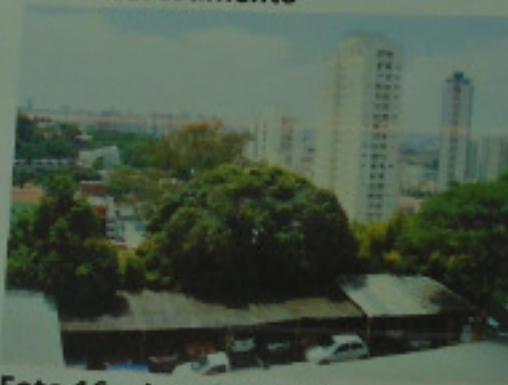


Foto 16 - vista do dorm.



Foto 17 - área de churrasqueira



Foto 18 - Hall do andar

MD



58

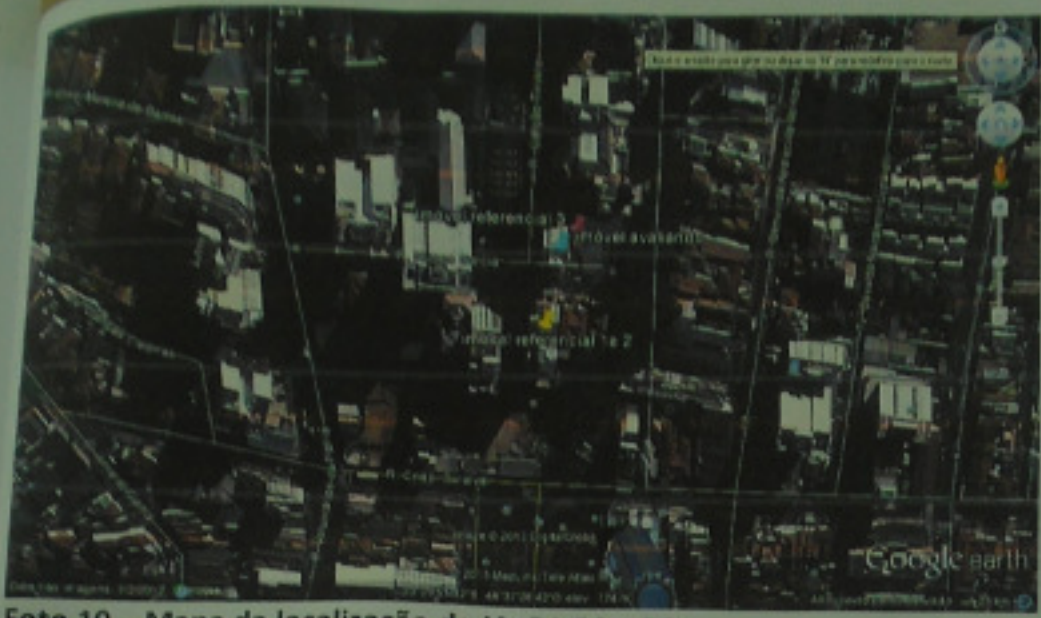


Foto 19 – Mapa da localização do IA, R1,R2 e R3

**Imóvel Referencial I – R1**

**R1 : Rua Garção Tinoco, 62 apto 143**

À venda por R\$430.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J, tel (11)2579-3848

O Imóvel à venda é vizinho do Imóvel Avaliando, sendo que tem área útil de 75m<sup>2</sup>. O imóvel possui 02 dormitórios, 01 WC social, sala, cozinha, WC. de empregada, lavanderia, varanda e 01 vaga de garagem.

O imóvel passou por reforma e pintura, estando com boa aparência.



Foto – 20 Fachada



Foto 21- cozinha sem reforma

*Handwritten signature or initials.*



Foto 22 - Sala



Foto 23 - Dorm planejado

357



Foto 24 - Garagem



Foto 25 - Vista do dorm.

### Imóvel Referencial II - R2

**R2 : Rua Nunes Garcia 141 apto 112**

À venda por R\$410.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J,  
tel (11)2579-3848

O apto encontra-se no mesmo edifício, porém no décimo primeiro andar e passou por ampla reforma.



Foto 26 - Sala



Foto 27 - Dormitório

MD



Foto 28 - Cozinha reformada



Foto 29 - WC reformado

160  
+

### Imóvel Referencial III - R3

**R3 : Rua Nunes Garcia, 141 apto 81**

À venda por R\$320.000,00 na Condessa Imóveis CRECI 22.846 - J,  
tel (11)2579-3848

O apto encontra-se no mesmo edifício, porém no oitavo andar e  
passou por reforma.



Foto 30 - Cozinha reformada



Foto 31 - Sala reformada no piso

*Handwritten signature*



Foto 32 - Dorm 1 com arm.



Foto 33 - Dorm 2 com arm.

364



Foto 34 - Sala com novo piso



Foto 35 - Vista do Dorm 1

## V - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme dados levantados encontramos que os imóveis são todos equiparados, e com a idade aproximada, podendo ter passado por reformas mais recentes e/ou troca de revestimentos. Imóvel à venda no própria prédio do **IA** e que passou por reformas encontra-se à venda pelo valor de **R\$410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) R2**, porém amplamente reformado e em andar privilegiado **a R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) R3** reformado e em andar intermediário, oitavo andar que denominamos de **R3**; de tamanho igual ao do imóvel **AVALIANDO** e muito boa condição de uso.

Encontramos o preço para **R1** em **R\$430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)** imóvel mais novo a aproximadamente 150m do imóvel avaliando porém, com área total e área construída maior que o **IA**.

Se tratando de prédio, já depreciados contabilmente; se equivalendo em tamanho, respeitando as diferenças em seu estado de

MB

conservação e localização no mesmo bairro do prédio, atribuímos um diferencial a cada um, ao apresentarmos o conceito.

102  
X

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético Imóvel Paradigma, assim se representam suas virtudes e seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	PONTUAÇÃO	% representativa Pontuação: 1300% = x%
IA		1200	92,30%
R1		1260	96,92%
R2		1300	100%
R3		1260	96,92%

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

#### Representativa % :

$$R^1 96,92\% + R^2 100\% + R^3 96,92\% \div 3 = 97,94\%$$

#### R\$/m<sup>2</sup> da área dos aptos:

$$R^1 5.733,33 + R^2 6.738,98 + R^3 5.259,69 \div 3 = R\$5.910,66 \text{ médio/m}^2$$

Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a:

$$(R\$ \text{ médio/m}^2) R\$5.910,66 \times (\% \text{ Repres. Média}) 97,94\% = R\$5.788,90 (100\%)$$

Se o IA corresponde a 92,30 % quando comparado ao chamado Imóvel Paradigma, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$5.910,66, então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a: R\$5.455,53

*MB*

que multiplicado pela área útil total (60,84m<sup>2</sup>) que o IA possui, nos fornece seu valor igual a **R\$ 331.914,45 (Trezentos e trinta e um mil novecentos e quatorze reais e quarenta e cinco centavos)**.

363

Finalmente, concluímos que o **Imóvel Avaliando, SOFRERÁ depreciação conforme a tabela de Ross Heidecke (14 B) 8,01%** sendo assim sua avaliação de mercado será de **R\$305.328,10 (Trezentos e Cinco mil trezentos e vinte e oito reais e dez centavos)**

## VI - CONCEITO E GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

Considerando sempre o melhor negócio ofertado, bem como as características de todos os imóveis vistoriados, observamos que o **R1** está no mesmo nível que o **IA** demonstrado graficamente assim:



Demonstrando que o imóvel que mais se assemelha ao **IA** é o **R3**. Considerando sempre pela ótica do comprador, entendemos que o **R3** é o que deverá ser adotado como elemento referencial.

## VII- CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a **NBR 14.653/2 da ABNT** de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição

MD

364

consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações, como o **CAAVI** - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional/MEC e reconhecida pelo **COFECI/DF** pela portaria 218/06.

Este **PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme **Lei 6.530** e **Res. 1.066-07 do COFECI/DF**, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

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

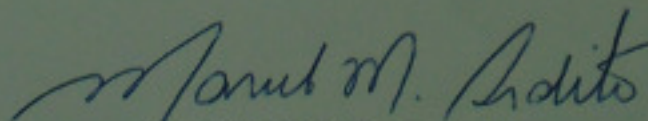
**R\$305.328,10**

Variável de + 5% = R\$320.594,51

Variável de - 5% = R\$290.061,70

Atenciosamente

São Paulo, 06 de Março de 2013.

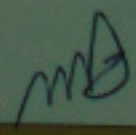


**Marcelo Moraes Ardito**  
**CRECI - 82.824-F**

**Ardito**  
(11) 98187-7209  
marceloardito@bol.com.br  
CRECI 82824 - F

505

# ANEXO 01



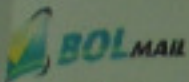


67  
+

## ANEXO 02

*[Handwritten signature]*

168  
+



Execução Hipotecária 572559-3, comunicado de diligência, Perito Judicial.

De: marceloardito@bof.com.br  
Para: Lurio@carvalhoehipagnoi.com.br  
Cópia: luanoelv@bof.com.br  
Cópia: rodoifop3@hotmail.com  
Assunto: Execução Hipotecária 572559-3, comunicado de diligência, Perito Judicial  
Data: 06/02/2013 13:22

Prezados Drs. ,

Por meio desta comunico-lhes que conforme nomeação a folha 124  
do processo 572559-3, aviso as partes que no dia 15 / 02 / 2013 as 11:30 h,  
farei realizando vistoria no imóvel situado a Rua Nunes Garcia, 141 - apto 33,  
Jardim Botânico, São Paulo,

sem mais,

Respeitosamente,

Marcelo Moraes Ardito  
11) 98187-7209  
OECI 82824 - F  
marceloardito@bof.com.br  
Perito Judicial em Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais.

Lembre-se: sua senha de acesso ao BOL Mail é secreta; não a informe a ninguém.  
O BOL Mail jamais solicitará sua senha por e-mail ou por telefone. Trocar senha.