

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

**AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ DA  
COMARCA DE SÃO PAULO-SP****Processo nº 4001063-08.2013.8.26.0011**

TADEU FREDERICO DE ANDRADE, Perito Judicial nomeado no processo em epígrafe, tendo como requerente o Condomínio Edifício Jasmim e como requerido Marcio Marques e outro, relativamente à avaliação do imóvel objeto da Matrícula de Imóvel nº 156.326 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, **conforme decisão às fls. 193**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

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

**Processo nº 4001063-08.2013.8.26.0704**

**2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã**

**Comarca de São Paulo / SP**

**OUTUBRO / 2017**



**ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JASMIM**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

**RESUMO****IMÓVEL**

Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira nº 850 – apto. 71

Condomínio Edifício Jasmim

Vila Suzana

Subdistrito do Butantã

São Paulo / SP

CEP 05630-130

**OBJETIVO:**

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (Valor para Venda à Vista)

**FINALIDADE:**

Perícia Judicial referente ao Processo nº 4001063-08.2013.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã - Comarca de São Paulo / SP

**DATA DA VISTORIA:**

11 de outubro de 2017

**VALOR DA AVALIAÇÃO:**

R\$455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

## 1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Este Perito Avaliador de Imóveis também está cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidor de “Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias” emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliador de Imóveis.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

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

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

## PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

- **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 bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, o Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, 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 - PREMISSAS**

Os imóveis, objetos de estudo deste Parecer Técnico, foram considerados livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidores de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas dos imóveis (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

## PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

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

Os imóveis foram vistoriados para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se os imóveis acabados e concluídos, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

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 ser tomada como conclusiva.

### **3 - METODOLOGIA**

Procurou-se adotar 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, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse 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 extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

## TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

Complementarmente, e 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 avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

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

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, 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.

Tal análise subjetiva, leva 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* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

## PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

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

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

#### 4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como "Parecer Técnico" conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

#### 5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia das Matrículas de Imóvel nº 156.326 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexadas nos autos do processo judicial às fls. 144 à 151).

#### 6 - VISTORIA

A vistoria externa foi realizada no dia 11 de outubro de 2017, data na qual este Perito Judicial encontrou o imóvel fechado, o que impossibilitou sua vistoria interna.



# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

## PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

No entanto, um dos moradores do condomínio franqueou o acesso interno à sua unidade, a qual possui as mesmas características de área e disposição das dependências.

No caso, este Perito Judicial recebeu a informação de que a unidade avalianda encontrava-se em condições normais de habitabilidade e em bom estado de conservação.

Portanto, este Perito Judicial considera que a impossibilidade da vistoria interna da unidade avalianda não prejudica o objetivo do presente trabalho.

**A impossibilidade de vistoria interna está regulamentada no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 da ABNT.**

## 7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel, apartamento nº 71, está localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Jasmim, situado na Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira nº 850, na Vila Suzana, Subdistrito do Butantã, Município de São Paulo / SP, CEP 05630-130.

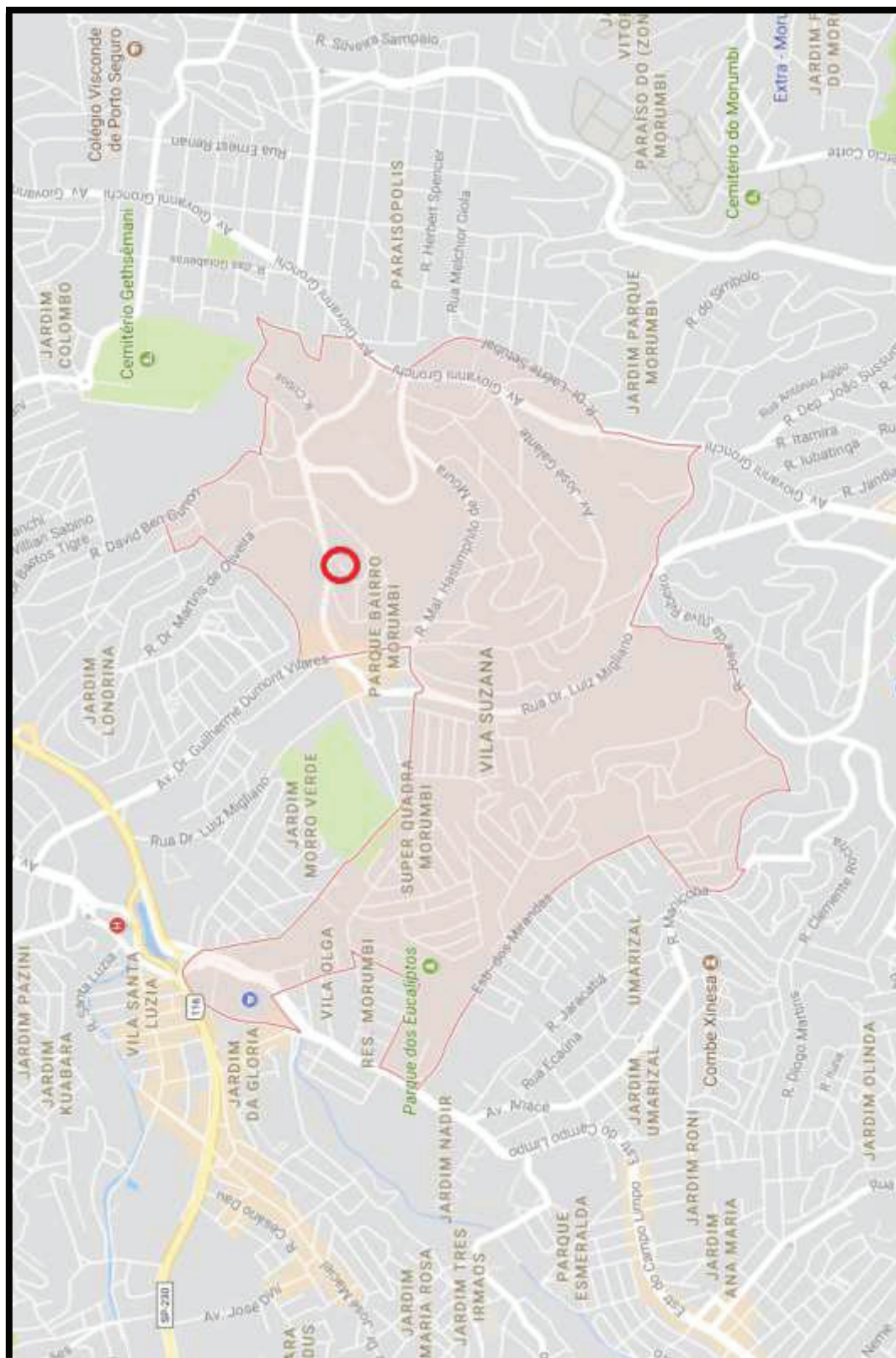
Dista cerca de 300 metros da Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares.

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA VILA SUZANA**

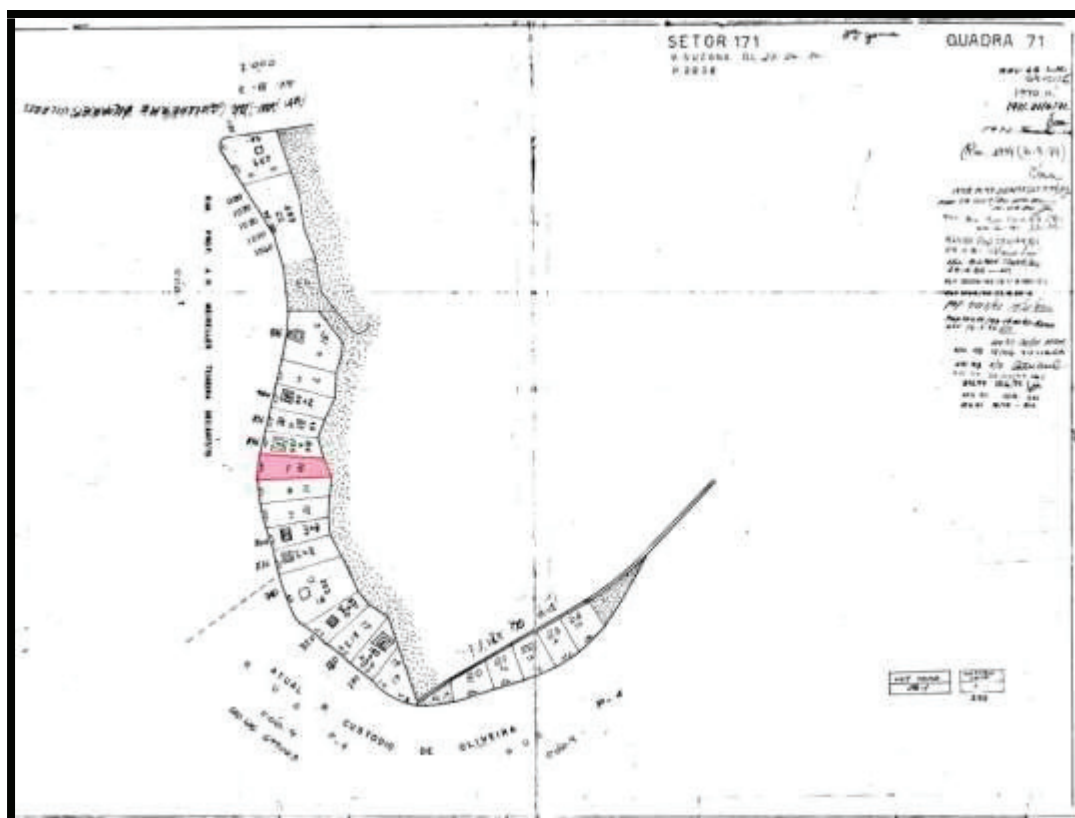


# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040



**QUADRA FISCAL DO CONDOMÍNIO (SETOR 171 – QUADRA 071)**



# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

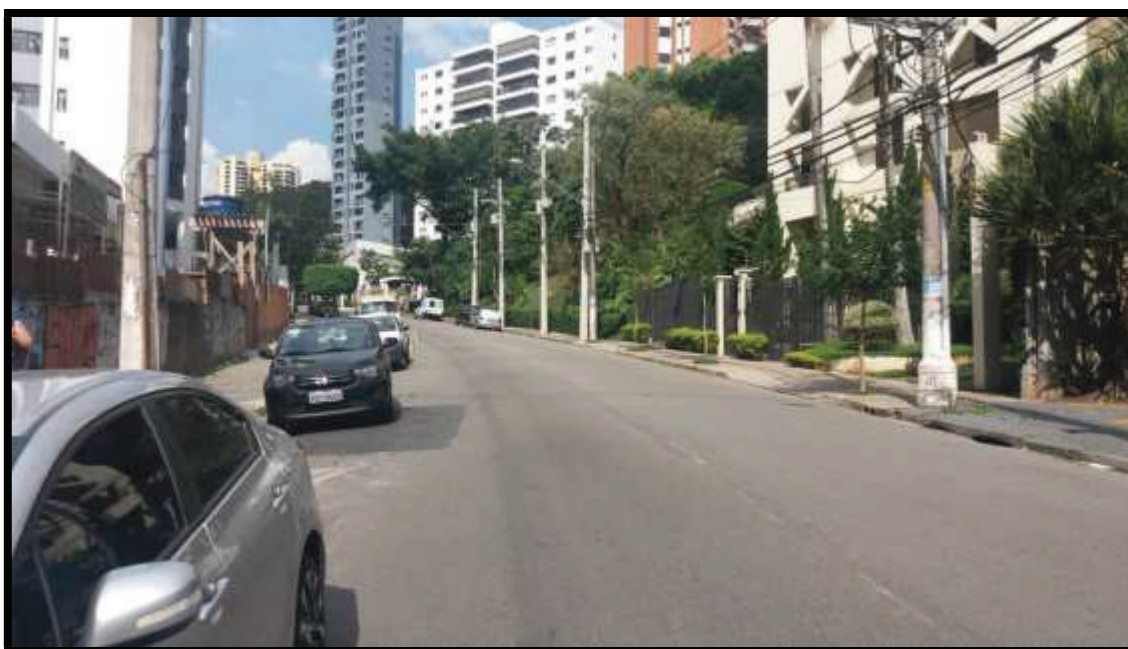
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



## RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA



# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

## 8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Jasmim é um condomínio edifício composto um único bloco e com 12 pavimentos (térreo, nove andares e dois subsolos) com duas unidades por andar, totalizando 18 apartamentos residenciais.

Os diversos pavimentos do edifício são servidos por dois elevadores (social e de serviços) e escada

Trata-se de um condomínio com toda infraestrutura de segurança e de lazer, incluindo piscina, academia e salão de festas.



**FACHADA DO CONDOMÍNIO**

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**FACHADA DO CONDOMÍNIO**



# **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

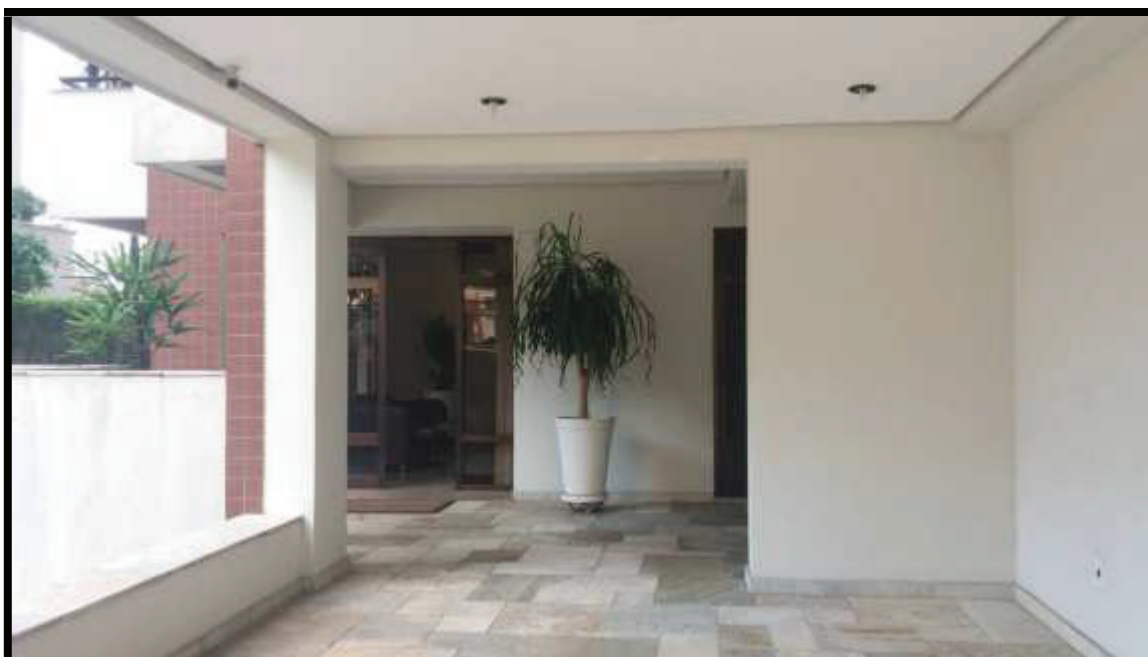
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**FACHADA DO CONDOMÍNIO**



**ENTRADA DO CONDOMÍNIO**



## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



### **VISTA GERAL DAS ÁREAS COMUNS DO TÉRREO**



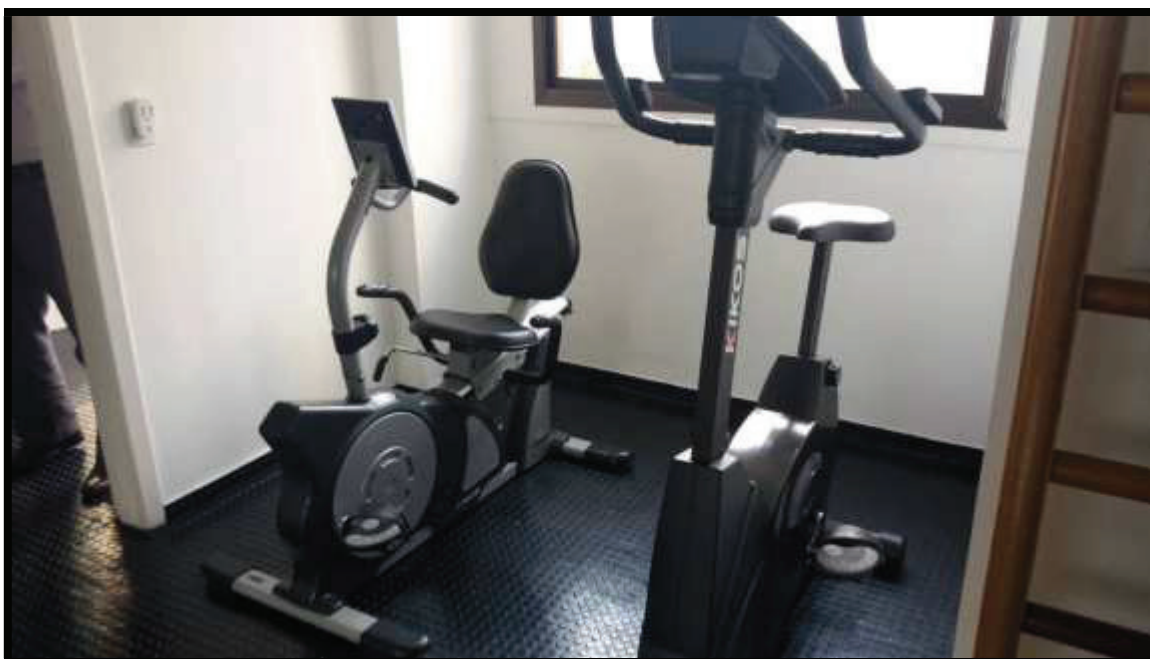
## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**ACADEMIA**



**PISCINA**

## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

### **9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE**

A unidade em estudo é composta basicamente por ampla sala em dois ambientes com terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, dependência de empregada com w.c., corredor de distribuição, três dormitórios (sendo um do tipo suíte) e banheiro social.

Possui dois acessos, social e de serviços, além de três vagas determinadas de veículos no subsolo de garagem, denominadas vagas nºs 01, 03 e 04, além de depósito de nº 71.



### **ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – SALA DE JANTAR**

## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – SALA DE ESTAR**



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – LAVABO**



## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

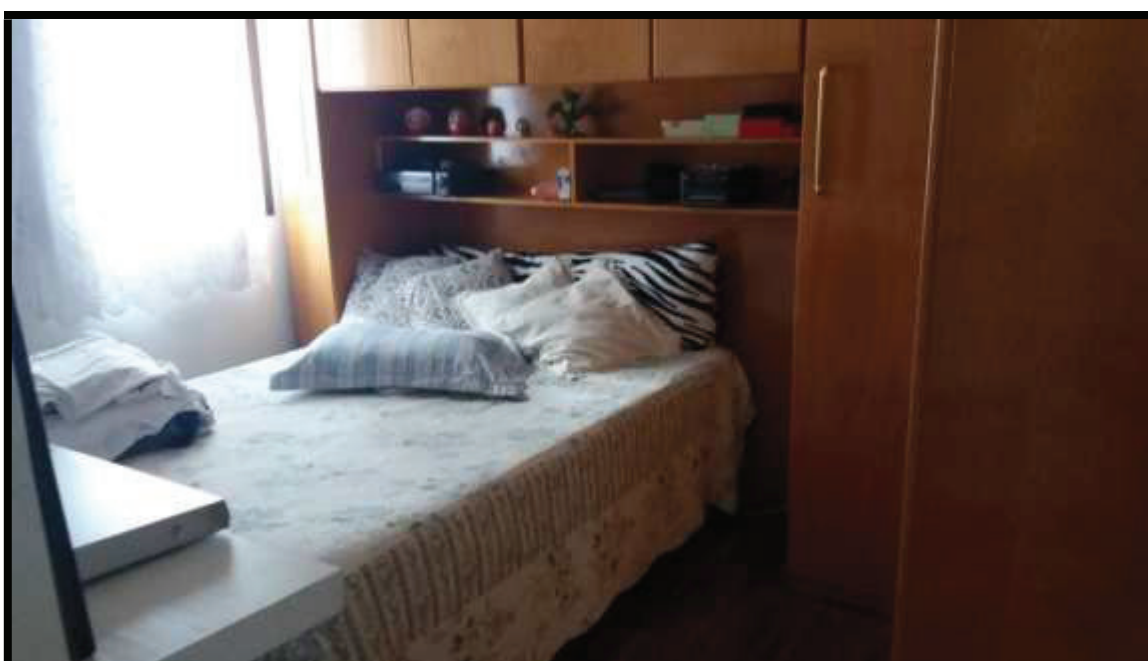
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – COZINHA**



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – DORMITÓRIO SIMPLES**

## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – DORMITÓRIO SUITE**



**ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE PARADIGMA – BANHEIRO DA SUITE**

## **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

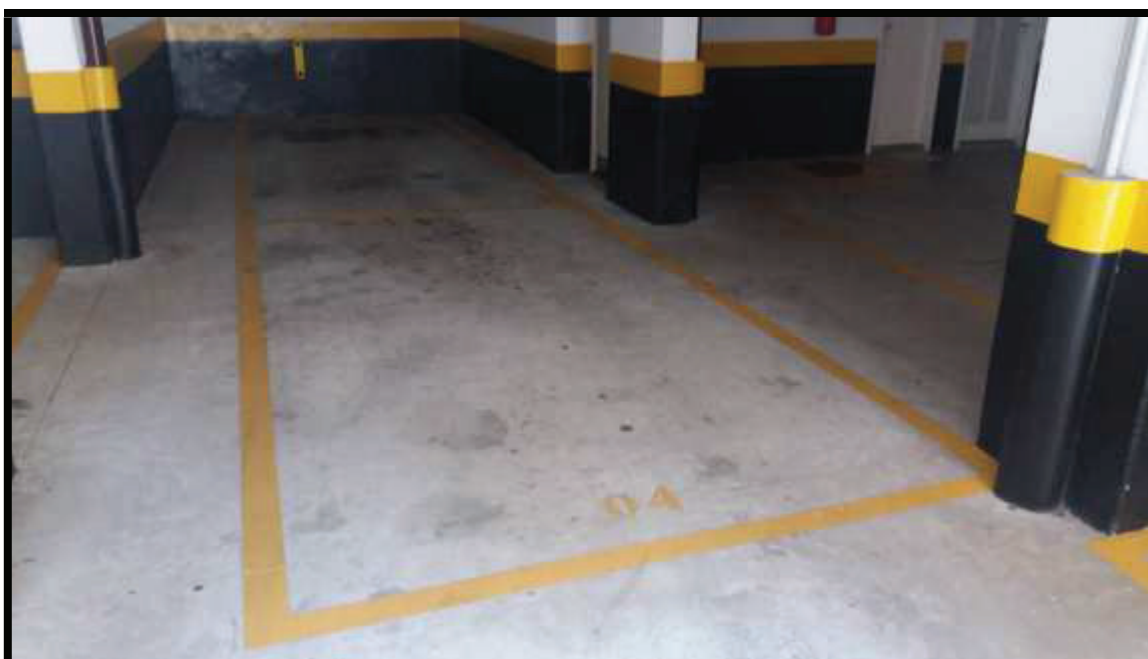
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---



**VAGA DE GARAGEM Nº 01**



**VAGAS DE GARAGEM Nº 03 e 04**

# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

## 10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, a unidade possui as seguintes áreas:

- *Área Privativa da Unidade: 101,050 m<sup>2</sup>*
- *Área Comum: 166,938 m<sup>2</sup> (incluindo a área de 80,400 m<sup>2</sup> de três vagas e depósito)*
- *Área Total: 267,988 m<sup>2</sup>*
- *Fração Ideal de Terreno: 5,6470 %*

***Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa da Unidade de 101,050 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.***

## 11 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado identificou vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, que no caso, concluiu-se pelo preço médio de R\$5.022 / m<sup>2</sup> de área útil.

No entanto, 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, o que resulta no seguinte cálculo:

R\$5.022 / m<sup>2</sup> (preço médio ofertado por metro quadrado) x 0,90 (fator oferta) =  
R\$4.519 / m<sup>2</sup> (preço médio tratado por metro quadrado) x 101,050 m<sup>2</sup> (área privativa da unidade) = R\$456.644,95

ou

**R\$455.000,00 por arredondamento de mercado**



# TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

## 12 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está inserido em bairro de bom padrão da zona sul da cidade de São Paulo e em condomínio voltado para a classe média, equipado com estrutura de lazer.

Trata-se de um apartamento com boa disposição interna, em condomínio bem administrado e em bom estado de conservação, apesar do alto valor da cota condominial, o que pode dificultar sua liquidez, além da influência da atual crise no mercado imobiliário.

Desta forma, o valor consignado ao final deste estudo procurou levar em conta todas as variáveis atuais do mercado imobiliário e também do condomínio no qual está inserido o imóvel.

## 13 - AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano residencial em estudo, objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, apartamento nº 71, localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Jasmim, situado na Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira nº 850, Vila Suzana, subdistrito do Butantã, Município de São Paulo / SP, CEP 05628-010, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**R\$455.000,00**

**(quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais)**

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE**

PERITO JUDICIAL

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090

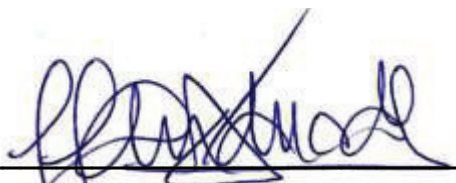
tadeu.andrade@creci.org.br - (11) 9.9636-8177 / (11) 4304-0040

---

**14 – ENCERRAMENTO**

E para que produza os seus efeitos legais, **TADEU FREDERICO DE ANDRADE**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 81.866 e Perito Avaliador de Imóveis inscrito no COFECI / CNAI sob nº 7.090, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 26 (vinte e seis) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 26 de outubro de 2017



---

**TADEU FREDERICO DE ANDRADE - Perito Judicial****Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866****Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090**