



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

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

JULHO / 2016



**Processo nº 1042904-27.2014.8.26.0002
4ª Vara Cível - Foro Regional de Santo Amaro
Comarca de São Paulo / SP**

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista
São Paulo – SP – CEP: 01318-900
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

1/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

RESUMO

IMÓVEL:

Rua Jacinta Gomes nº 187 / 193

Balneário Mar Paulista

Subdistrito de Santo Amaro

São Paulo / SP

CEP 04463-000

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (sobrado)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para a Venda à Vista

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao processo nº 1042904-27.2014.8.26.0002 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo / SP

DATA DA VISTORIA:

07 de julho de 2016

VALOR DA AVALIAÇÃO:

- Valor Total (6/6 ou 100%): R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)

- Valor da Cota Parte Ideal (2/6 ou 33,33%): R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por um Perito Avaliador de Imóveis credenciado pelo CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis) do CONFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), **inscrito sob nº 12.006**, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando como Perito Judicial.

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, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desta avaliação, 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 os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

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.

O imóvel foi vistoriado 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 Laudo Judicial 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.



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

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.

O 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, o valor expresso ao final deste Laudo Judicial representa a opinião geral dos operadores do mercado local, e principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção de valor pessoal 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.



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

5 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 24.742 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexada aos autos do processo)
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2016 (contribuinte nº 121.202.0060-1)

6 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial (sobrado) localiza-se na Rua Jacinta Gomes nº 187 / 193, Lote 10 da Quadra 1, do loteamento Balneário Mar Paulista, também denominado bairro da Pedreira, Subdistrito de Santo Amaro, Município de São Paulo / SP, CEP 04463-000.

Dista cerca de 200 metros da Estrada do Alvarenga e 500 metros da margem da Represa Billings.

A Rua Jacinta Gomes é uma via local de baixo tráfego de veículos, apresentando-se asfaltada, com calçadas pavimentadas, guias, sarjetas e iluminação pública.

O Loteamento Balneário Mar Paulista é um bairro de classe média da zona sul da cidade de São Paulo, com ocupação predominantemente residencial.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

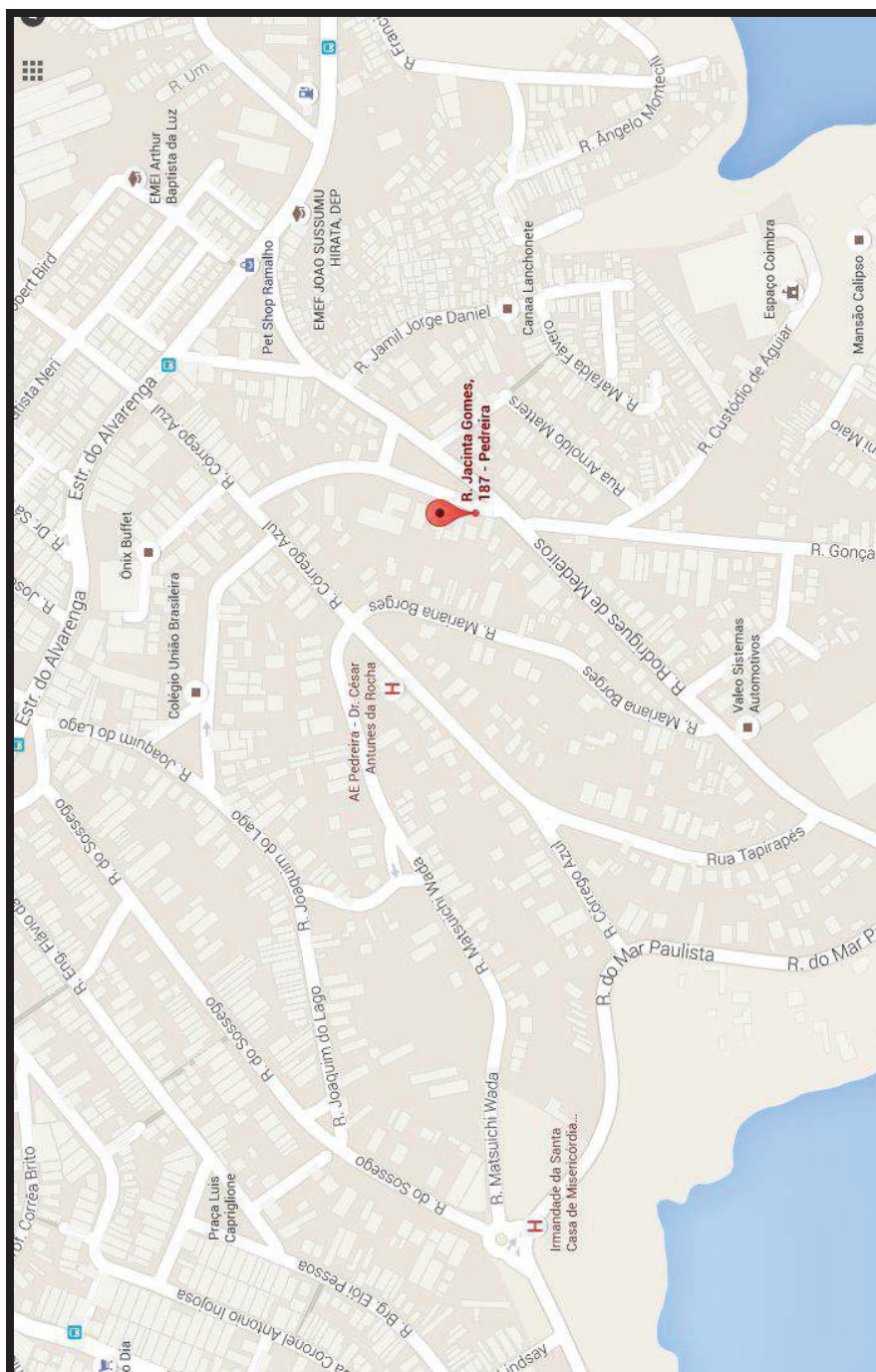
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

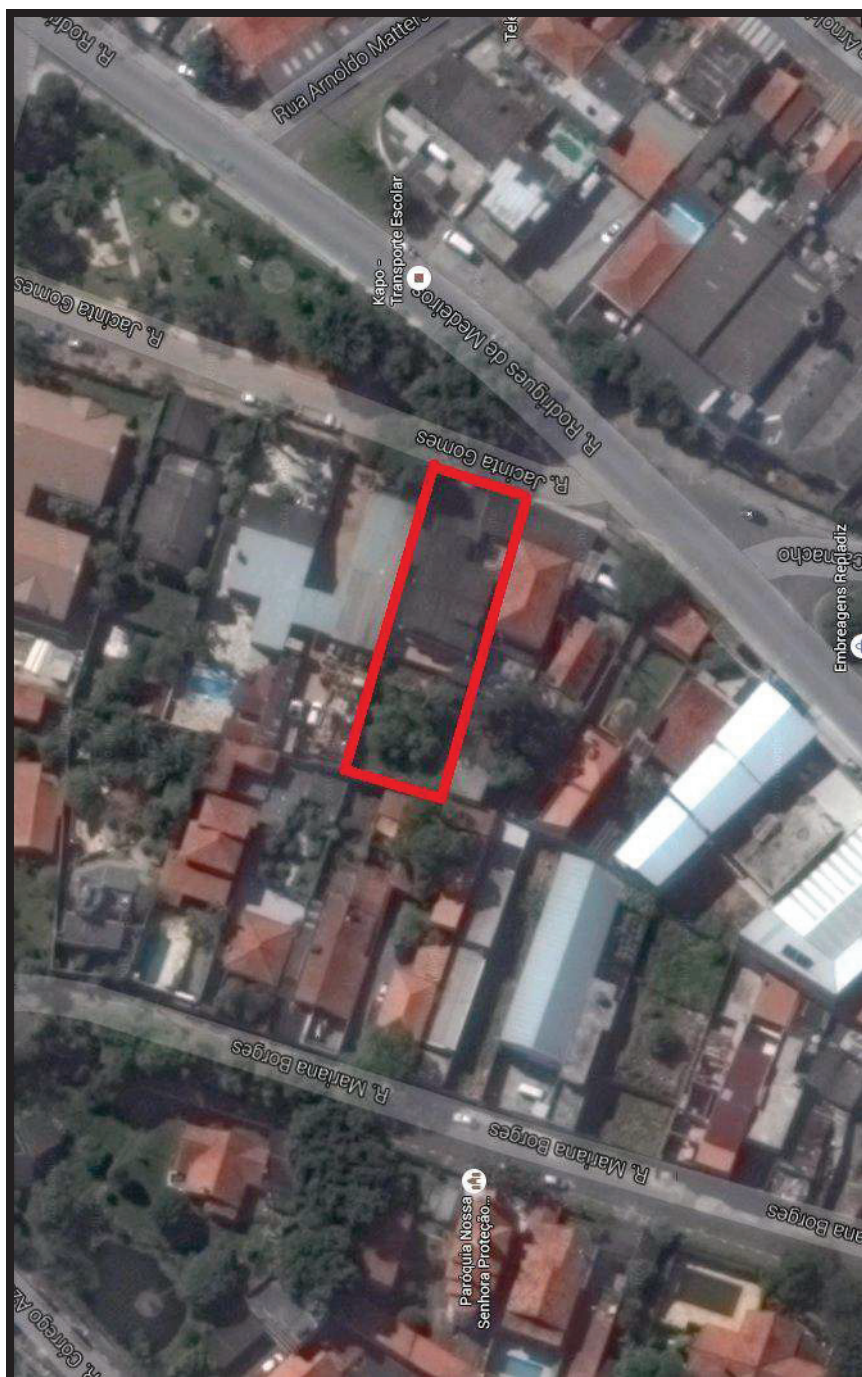
Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista
 São Paulo – SP – CEP: 01318-900
 (11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113
 ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE SOUZA, liberado nos autos em 12/07/2016 às 18:02 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042904-27.2014.8.26.0002 e código 2918774.



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



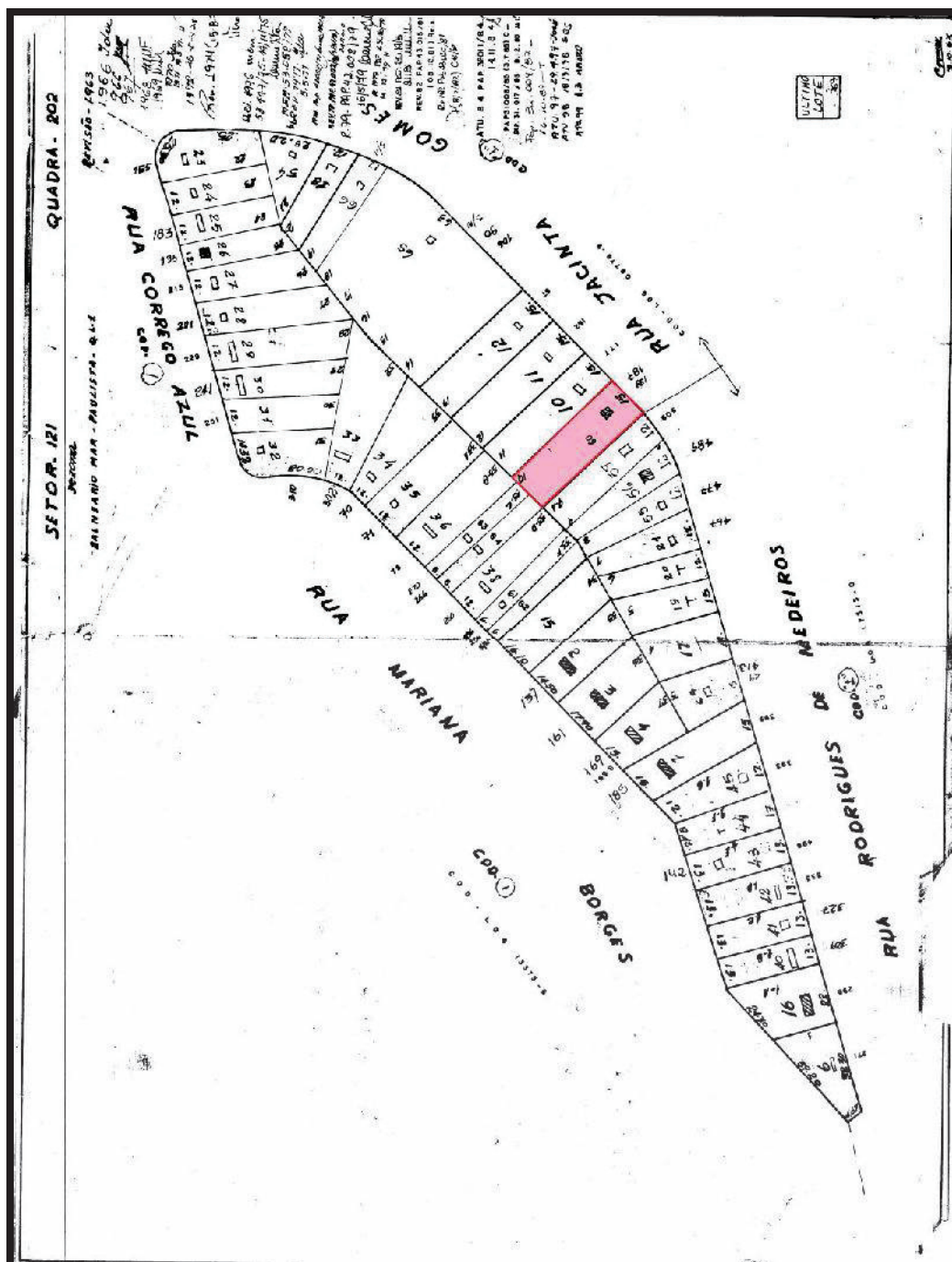
VISTA AÉREA DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista
 São Paulo – SP – CEP: 01318-900
 (11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113
 ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



QUADRA FISCAL DO IMÓVEL


Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista
São Paulo – SP – CEP: 01318-900
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE SOUZA, liberado nos autos em 12/07/2016 às 18:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1042904-27.2014.8.26.0002 e código 2918774.



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

 PREFEITURA DE SÃO PAULO <small>FINANÇAS</small> <small>DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</small>		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016	
Cadastro do Imóvel: 121.202.0060-1			
Local do Imóvel:			
R JACINTA GOMES, 187 - 193 BALN MAR PAULISTA CEP 04463-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R JACINTA GOMES, 187 - 193 BALN MAR PAULISTA CEP 04463-000			
Contribuinte(s):			
CPF 338.921.518-22 JUDITH VERDESELVA VON DREIFUS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	733	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	733		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	298	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	170	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	399,00		
- da construção:	1.500,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	266.994,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	254.790,00		
Base de cálculo do IPTU:	521.784,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/10/2016, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	09/07/2016		
Número do Documento:	2.2016.001051930-7		
Solicitante:	TADEU FREDERICO DE ANDRADE (CPF 759.791.608-68)		

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2016

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



RUA JACINTA GOMES



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui um terreno medindo 15,00 metros de frente, 48,50 metros pela divisa lateral direita, 49,20 metros pela divisa lateral esquerda e 15,00 metros pela divisa de fundos, encerrando a área de 733,00 m².

Sobre o terreno acima descrito e caracterizado encontram-se três construções residenciais simples, erigidas por concreto armado e alvenaria, ocupando a área total construída de 298,00 m².

O estado de conversação das construções pode ser considerado como regular, mas necessitando de reparos e apresentando-se com materiais de acabamento de padrão inferior, com idade estimada em acima de 30 anos.

Obs.: As medidas perimetrais acima e a área do terreno foram extraídas da Matrícula do Imóvel, sendo que a área total construída foi extraída da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2016.

8 – RESUMO DE ÁREAS

- Área do Terreno: 733,00 m²

- Área Construída: 298,00 m²

Obs.: Para efeitos de cálculo de valores será considerada a área construída de 298,00 m², que é a área utilizada no mercado imobiliário para determinar o valor do m² de um imóvel do tipo sobrado residencial.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS EXTERNOS DO IMÓVEL



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

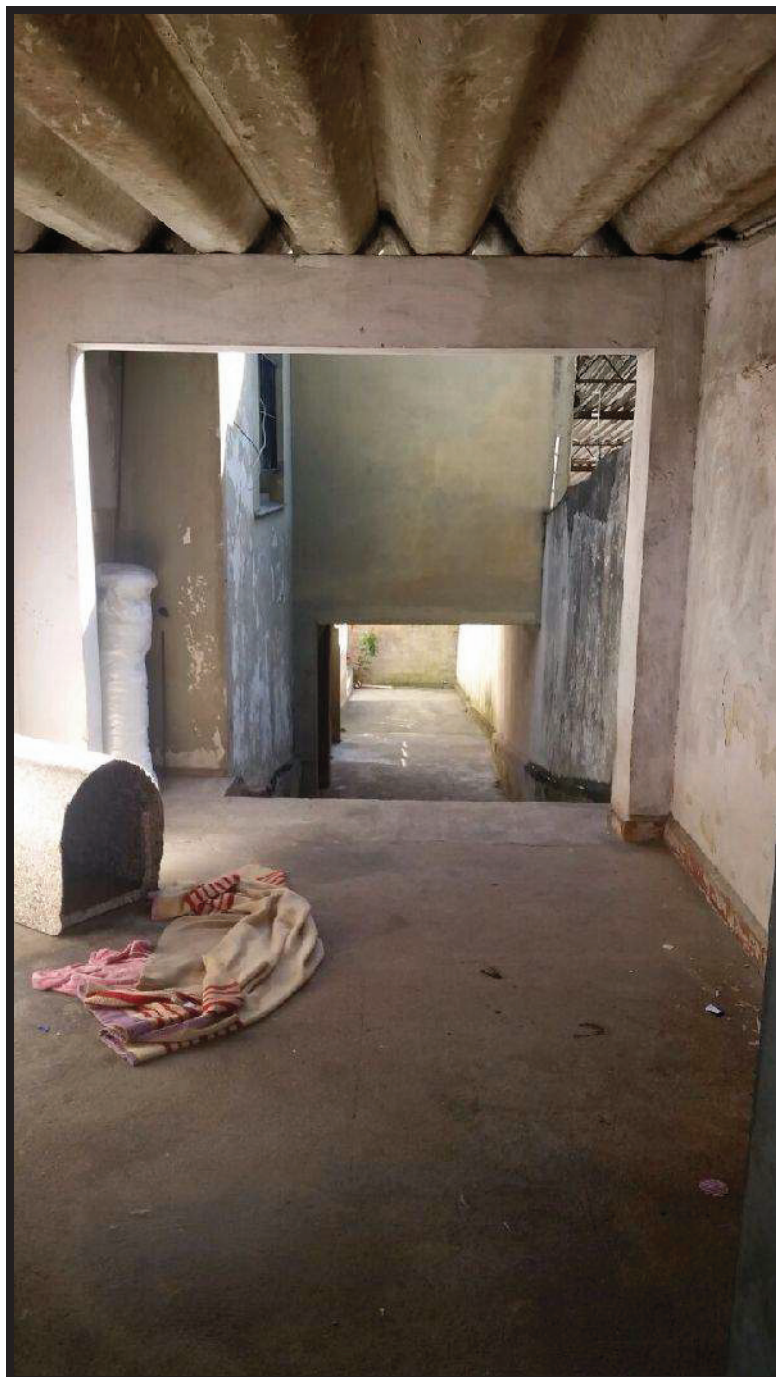
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

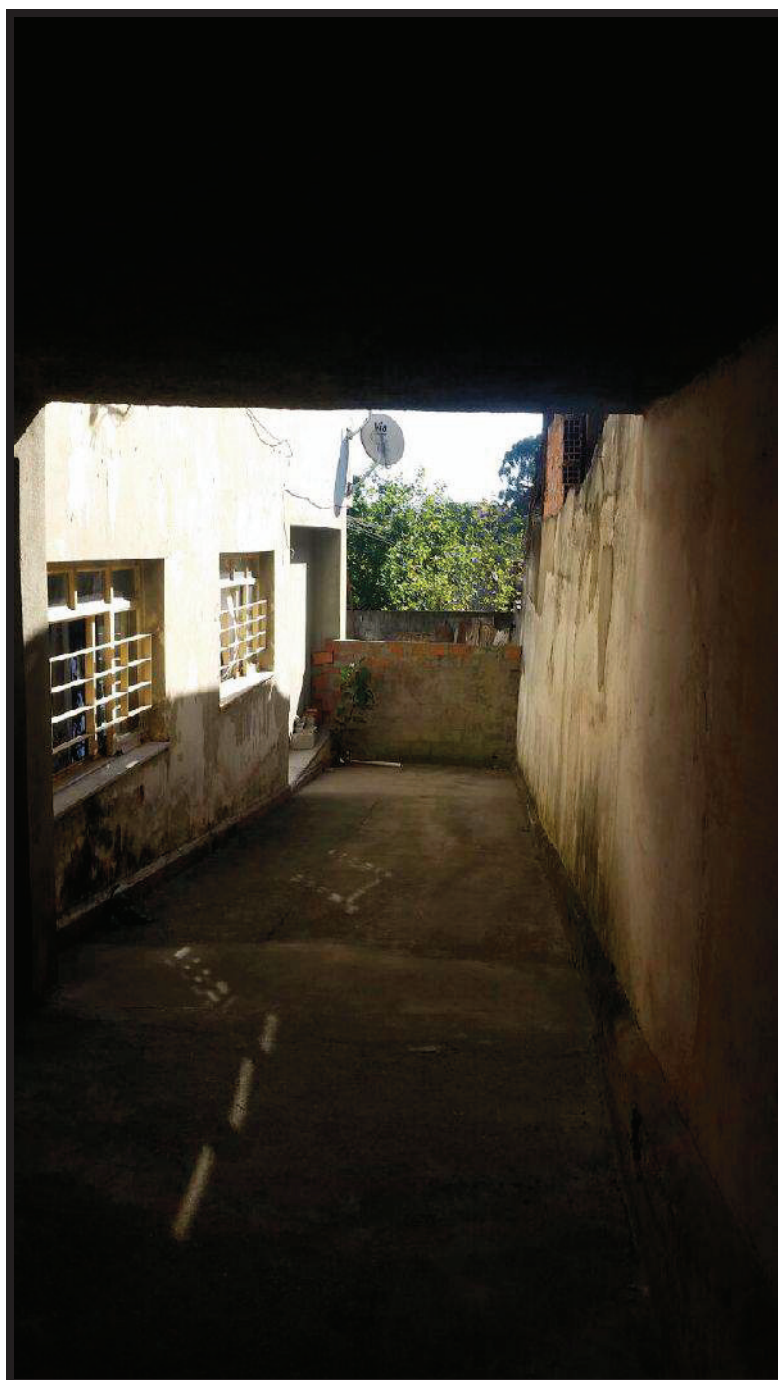
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

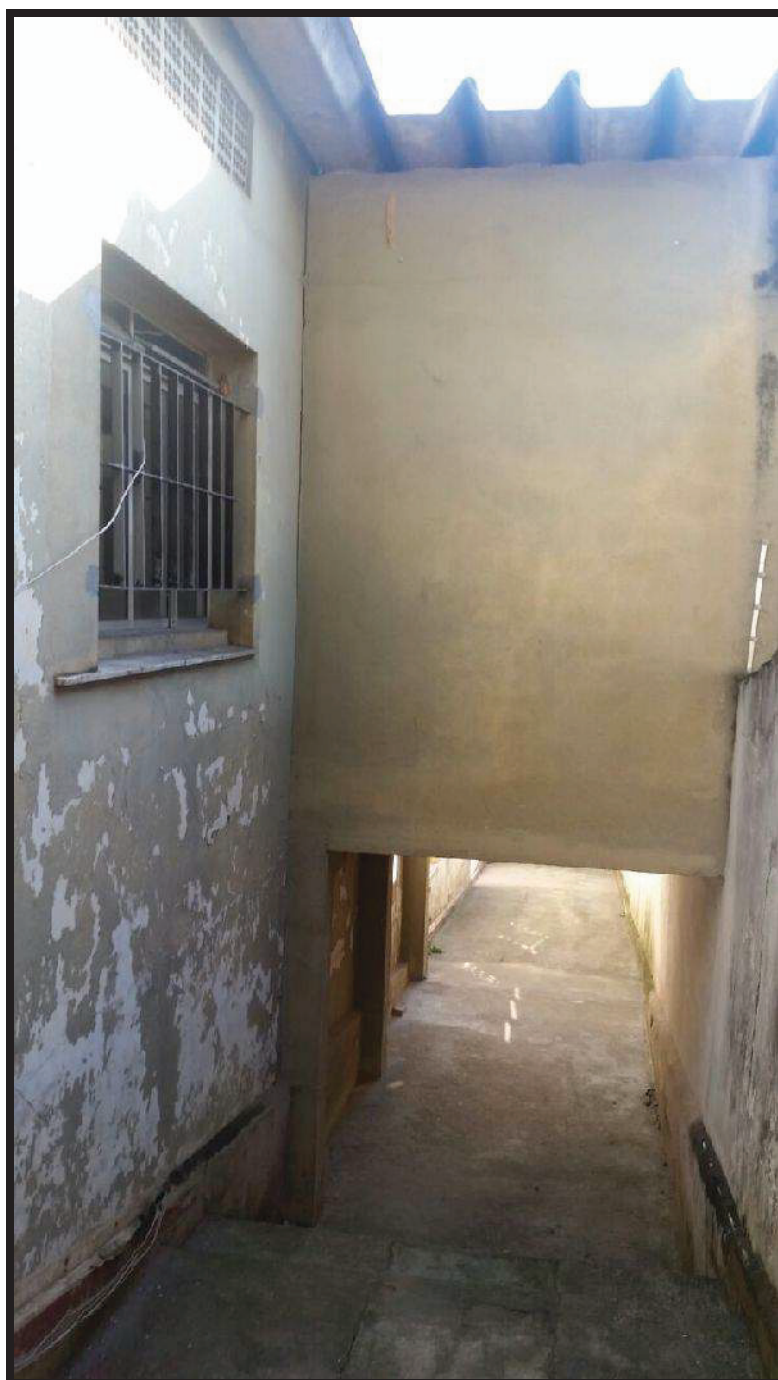
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

15/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

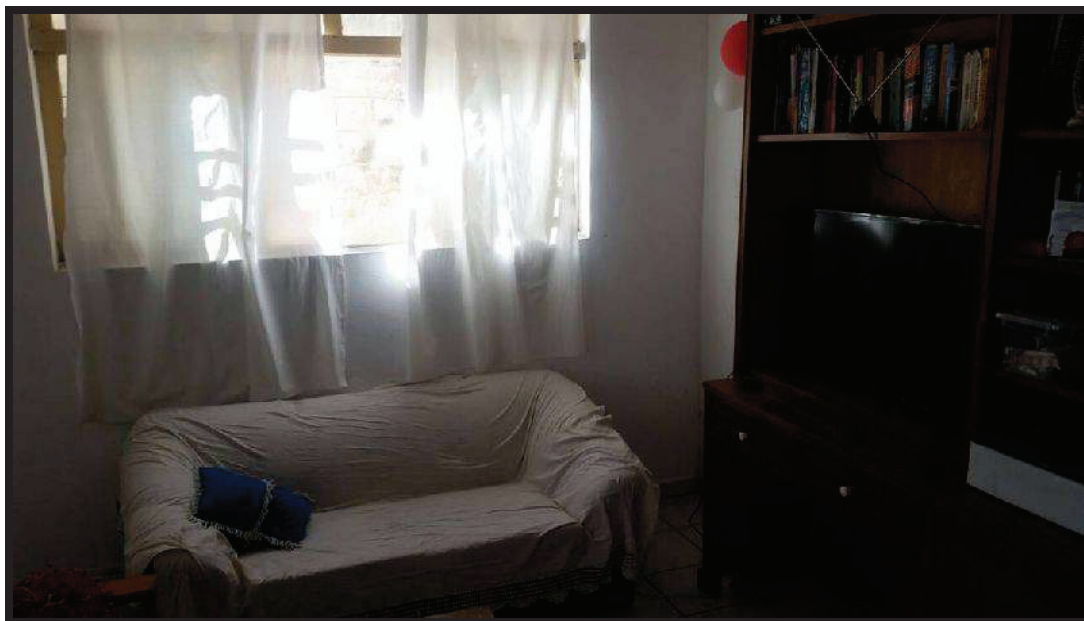
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

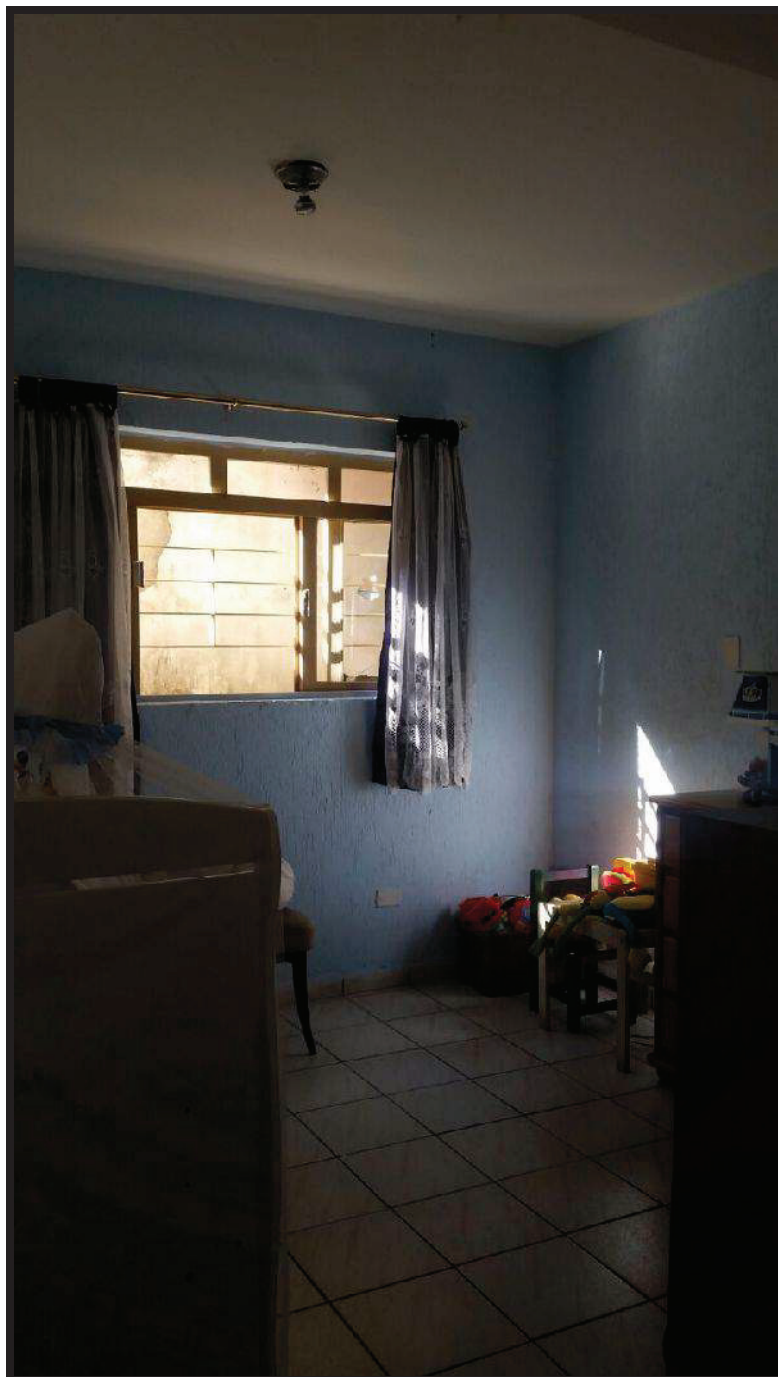
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

18/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

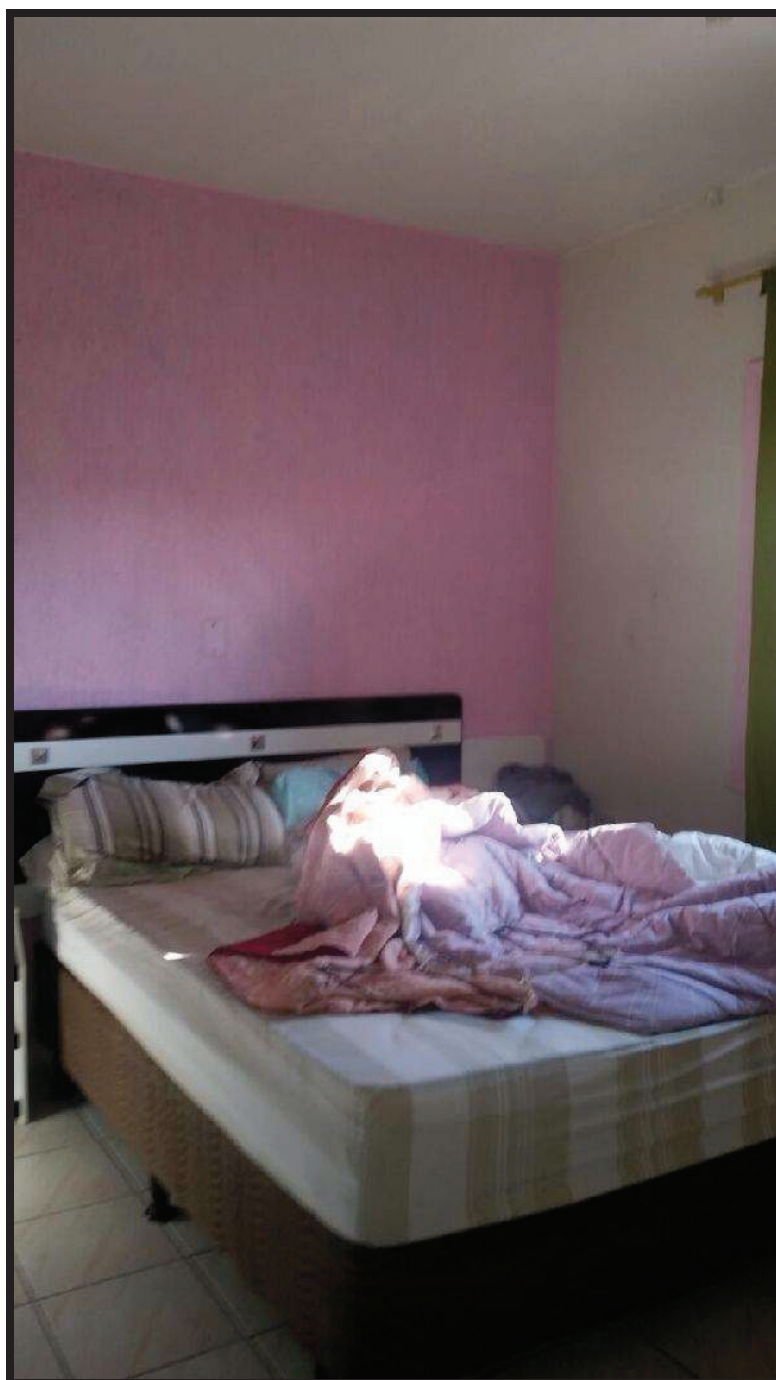
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

20/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

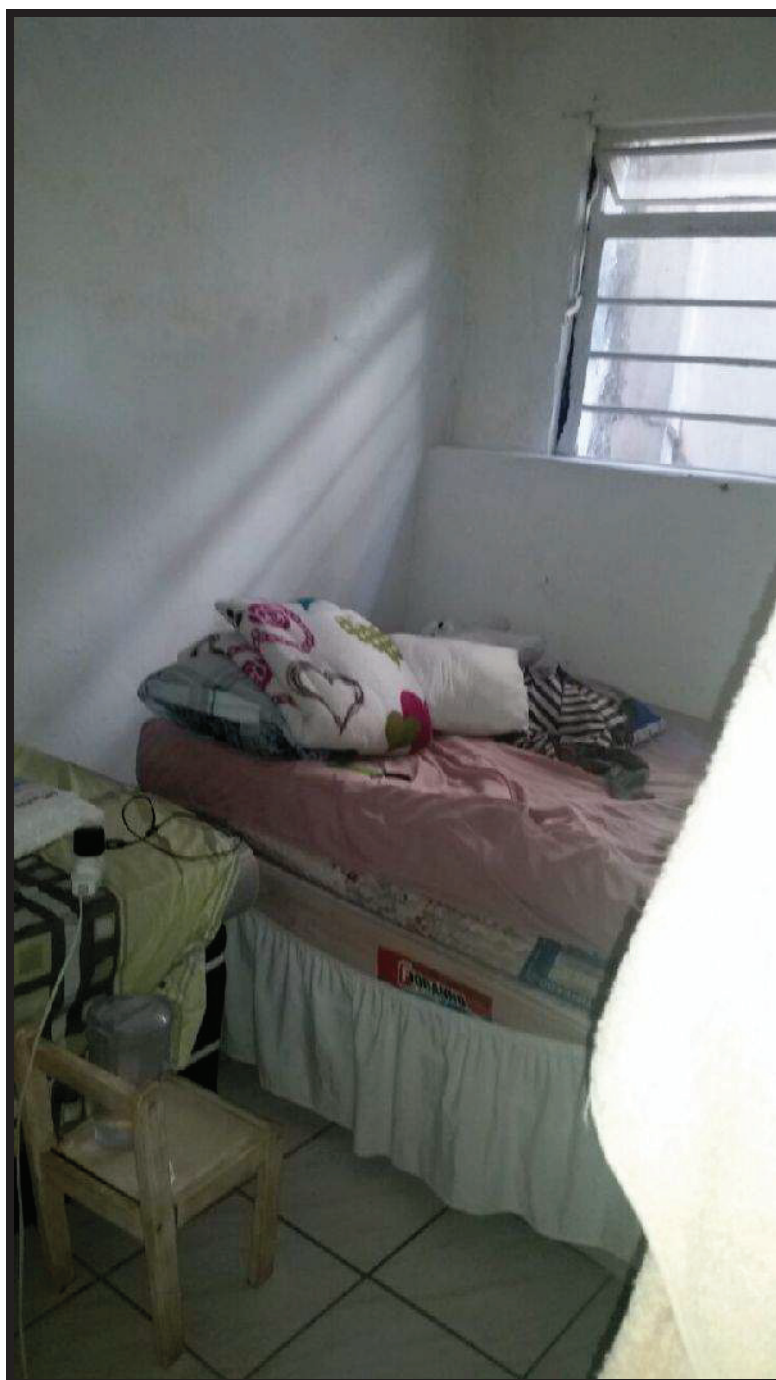
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

21/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

22/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

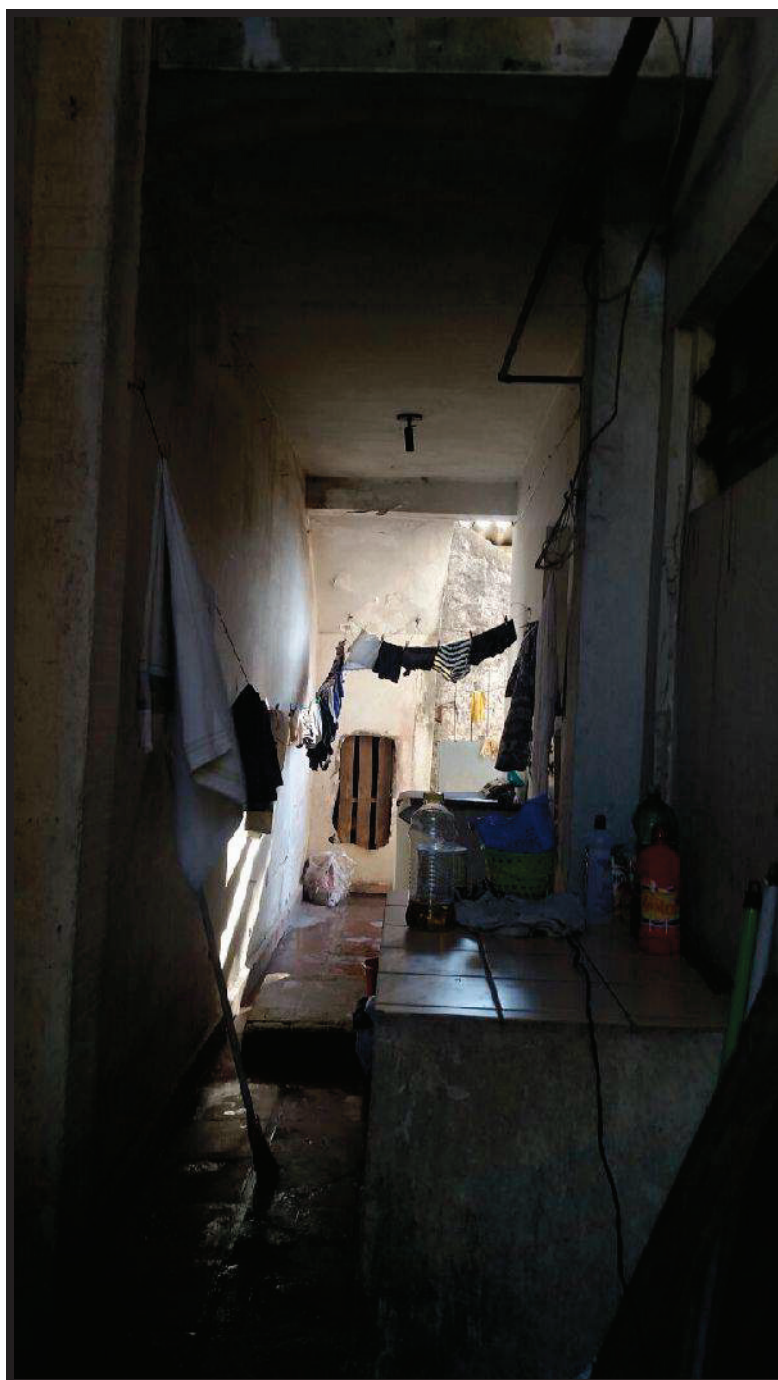
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

23/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

24/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

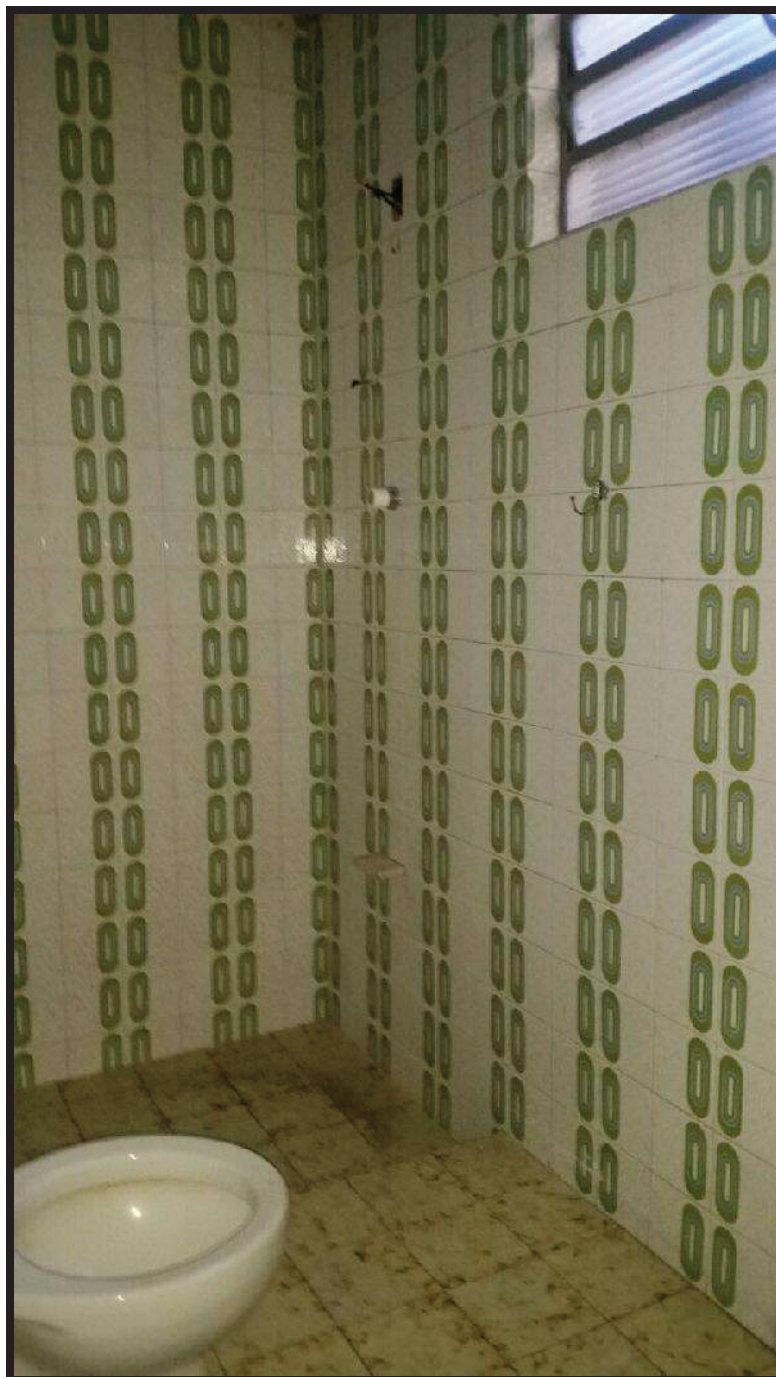
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

25/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

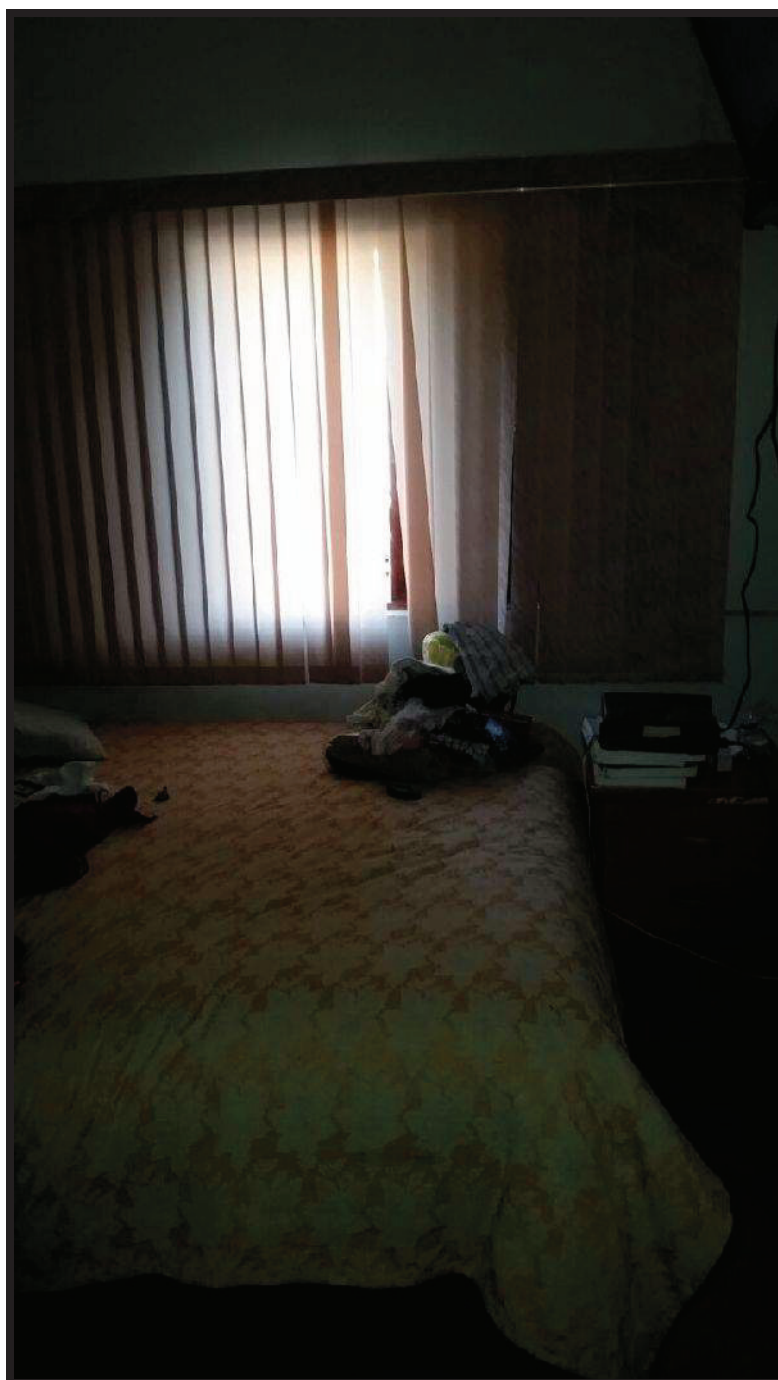
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

27/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



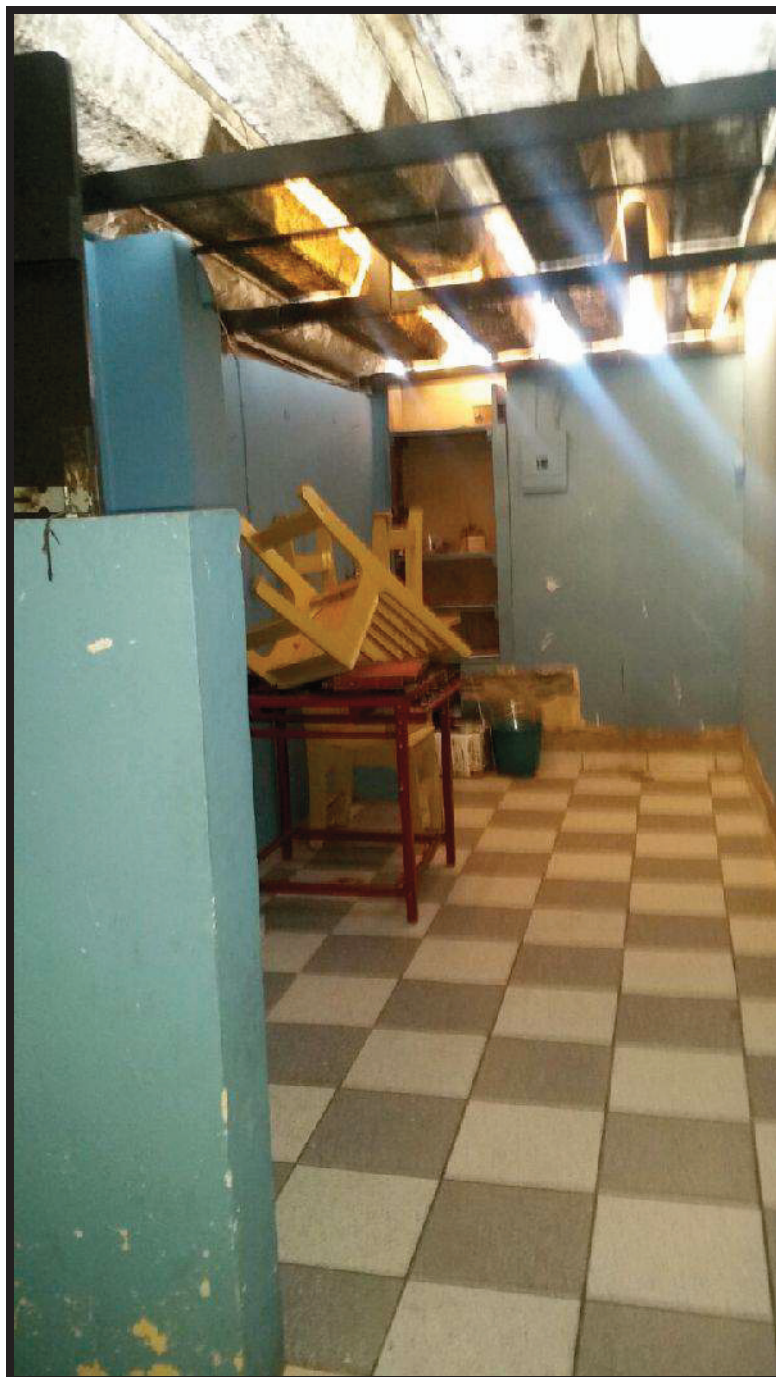
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

31/51

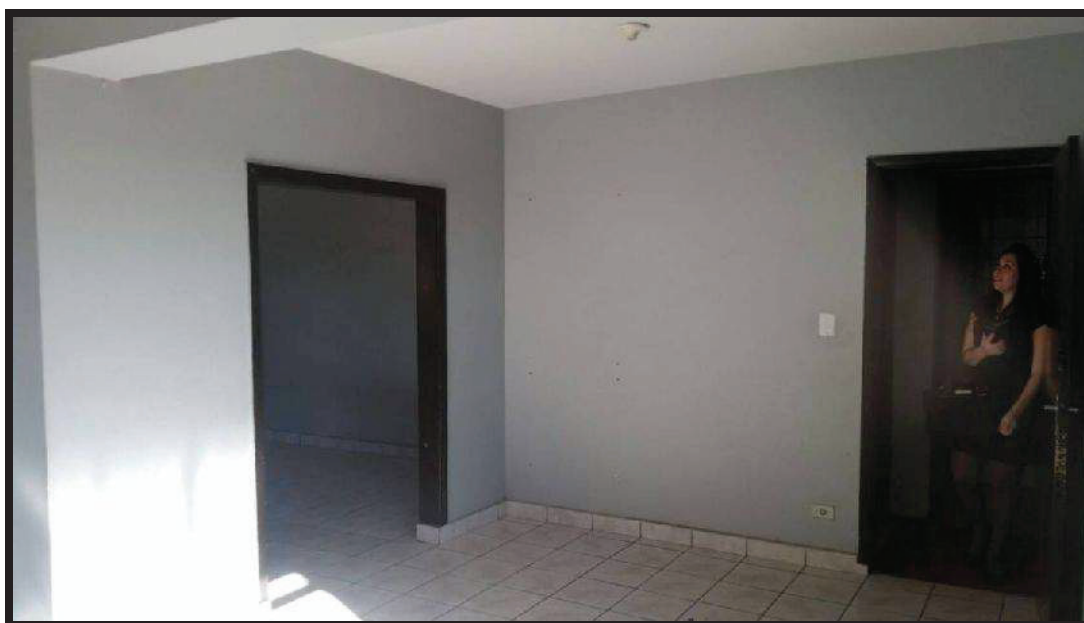


RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



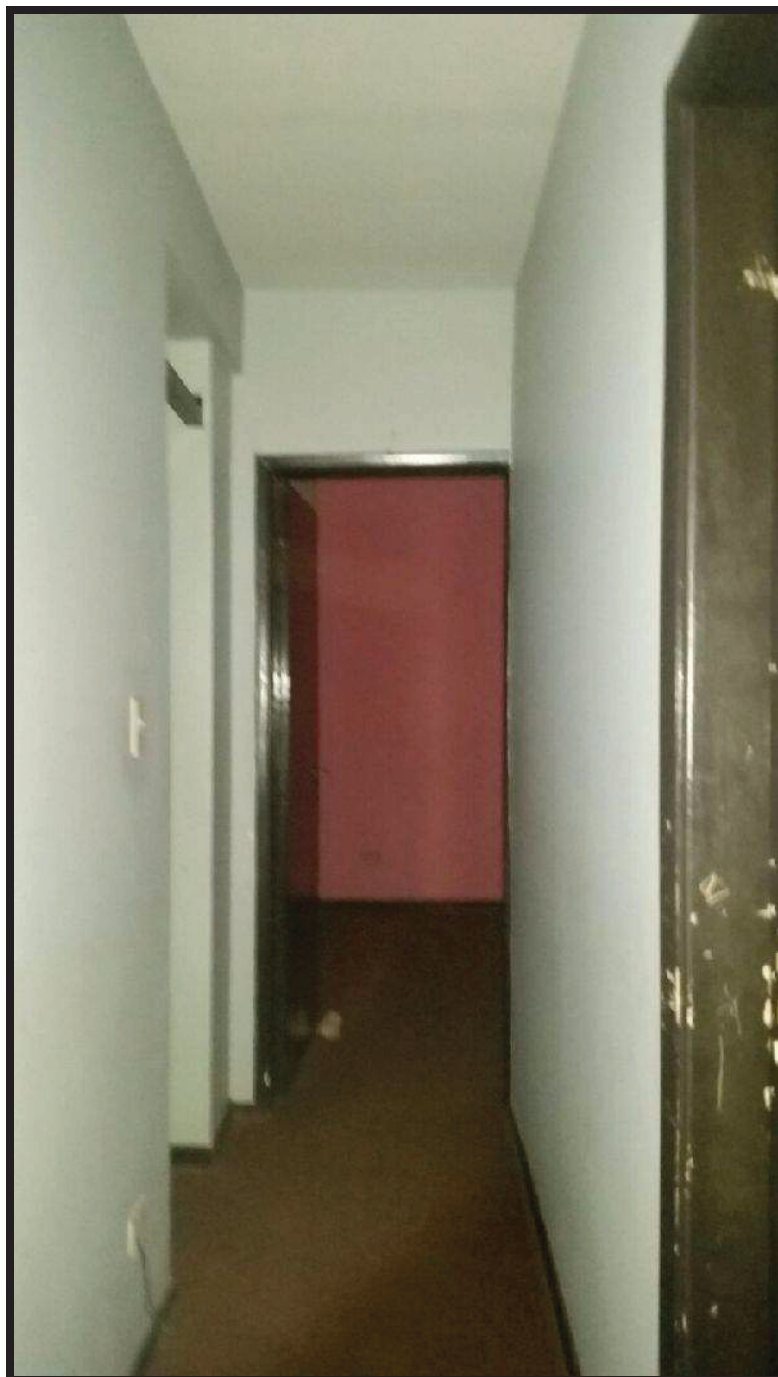
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

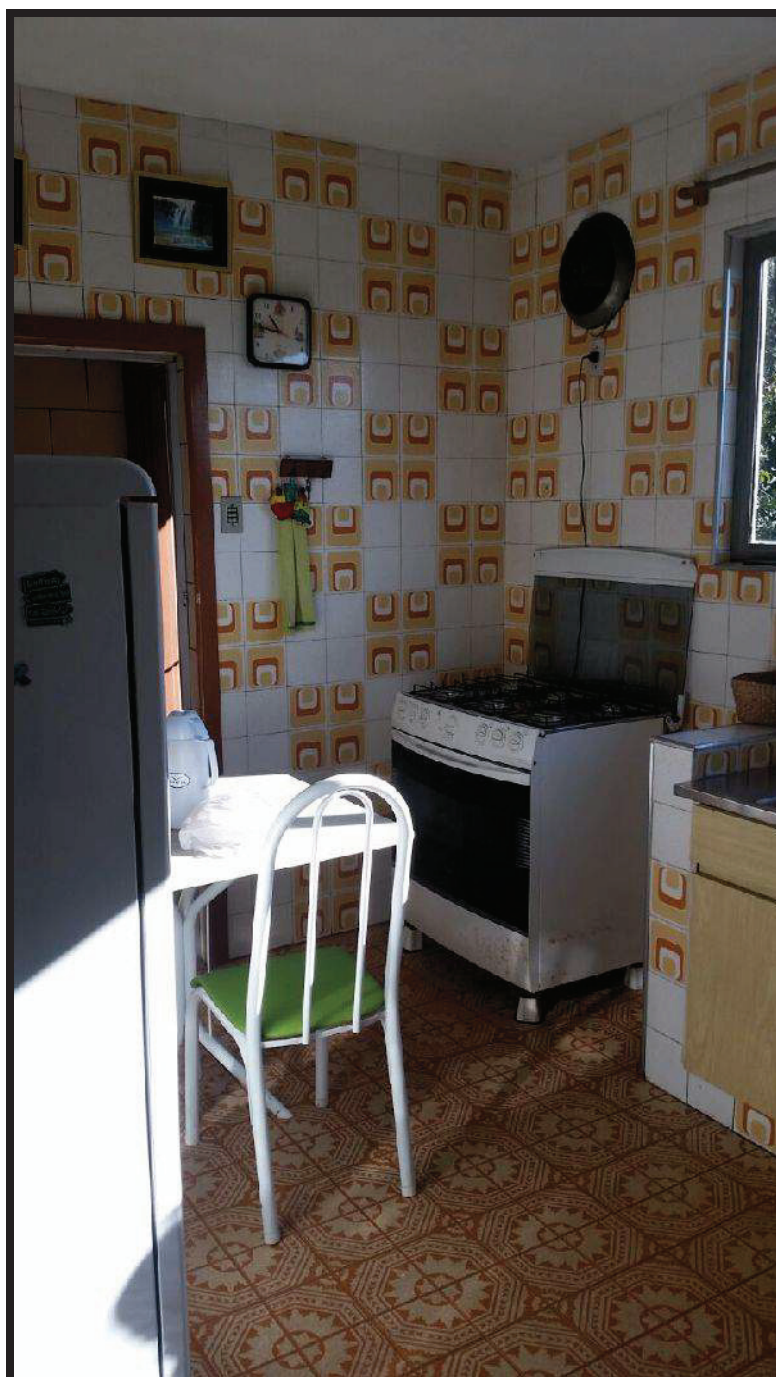
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

33/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

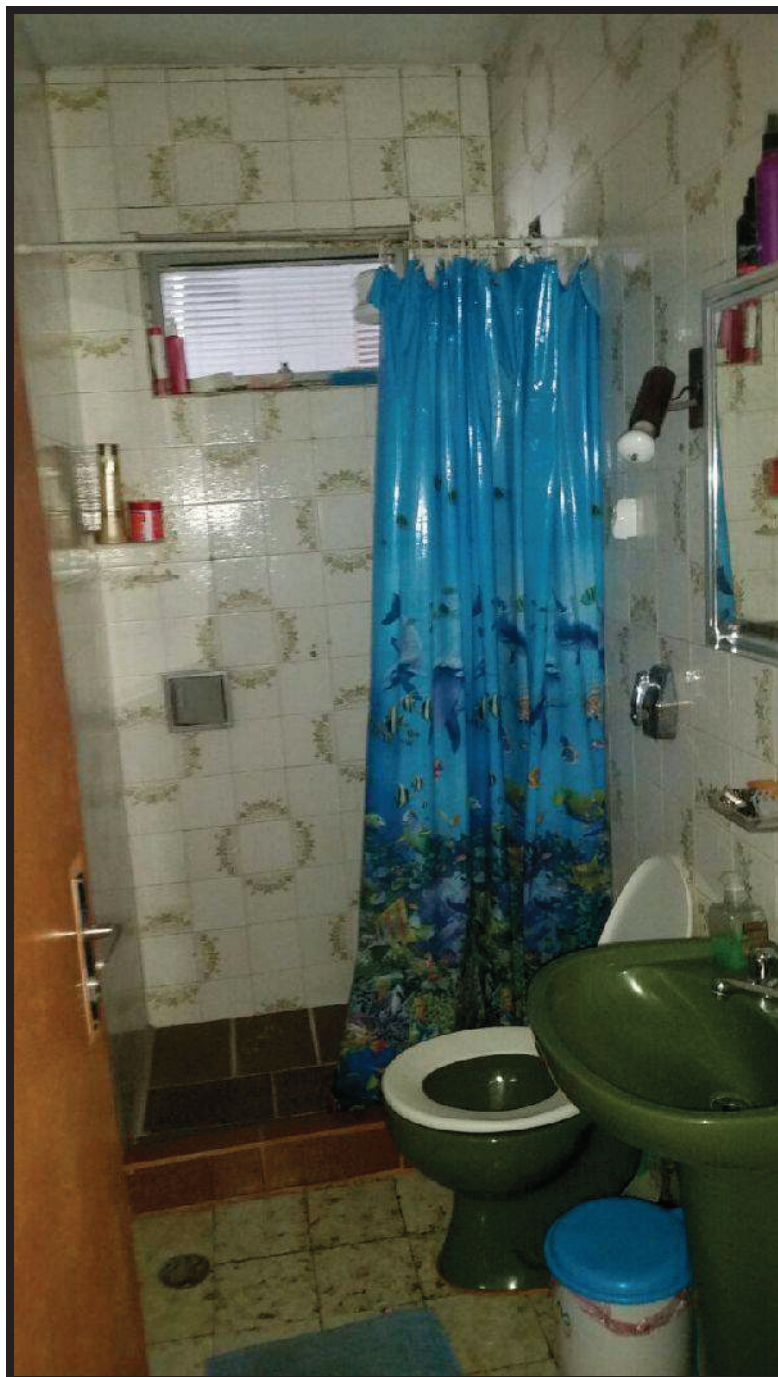
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

34/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

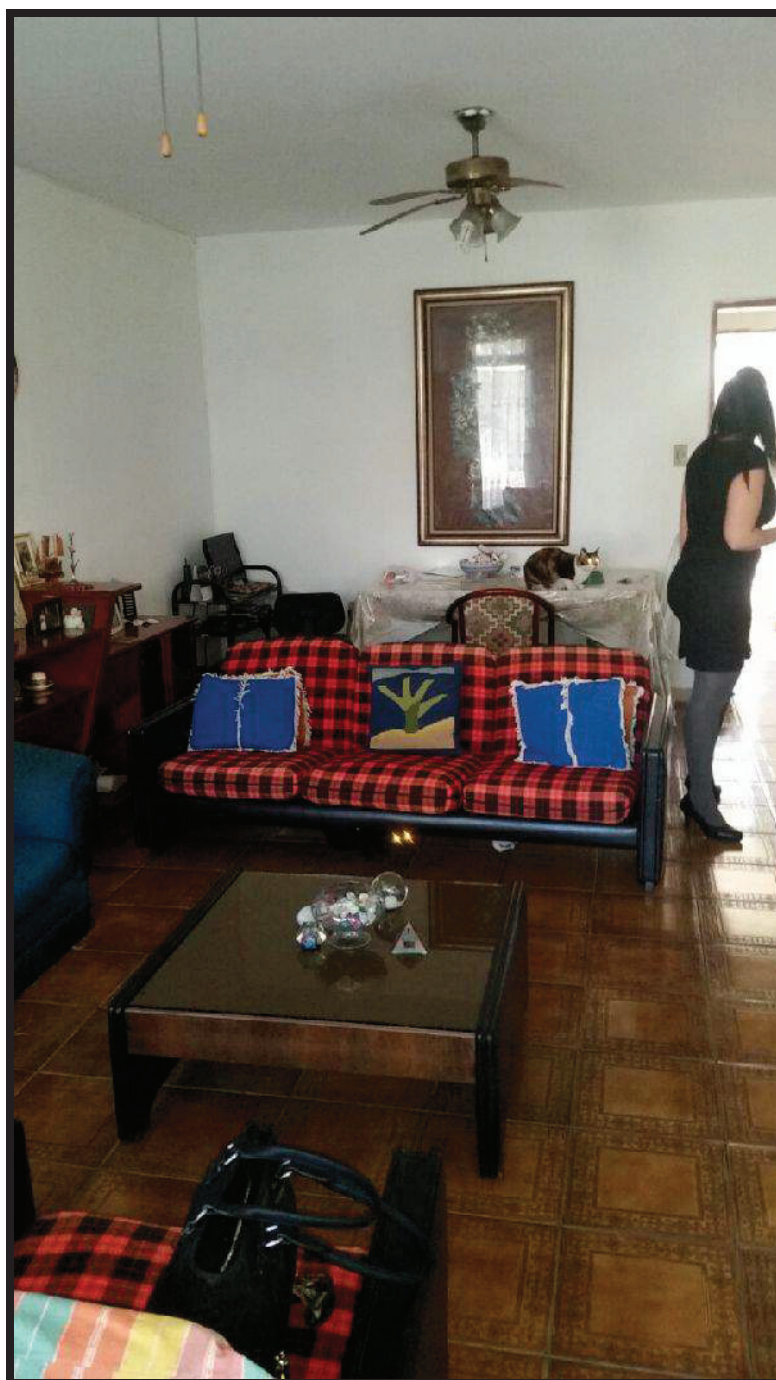
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

35/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista
São Paulo – SP – CEP: 01318-900
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

36/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

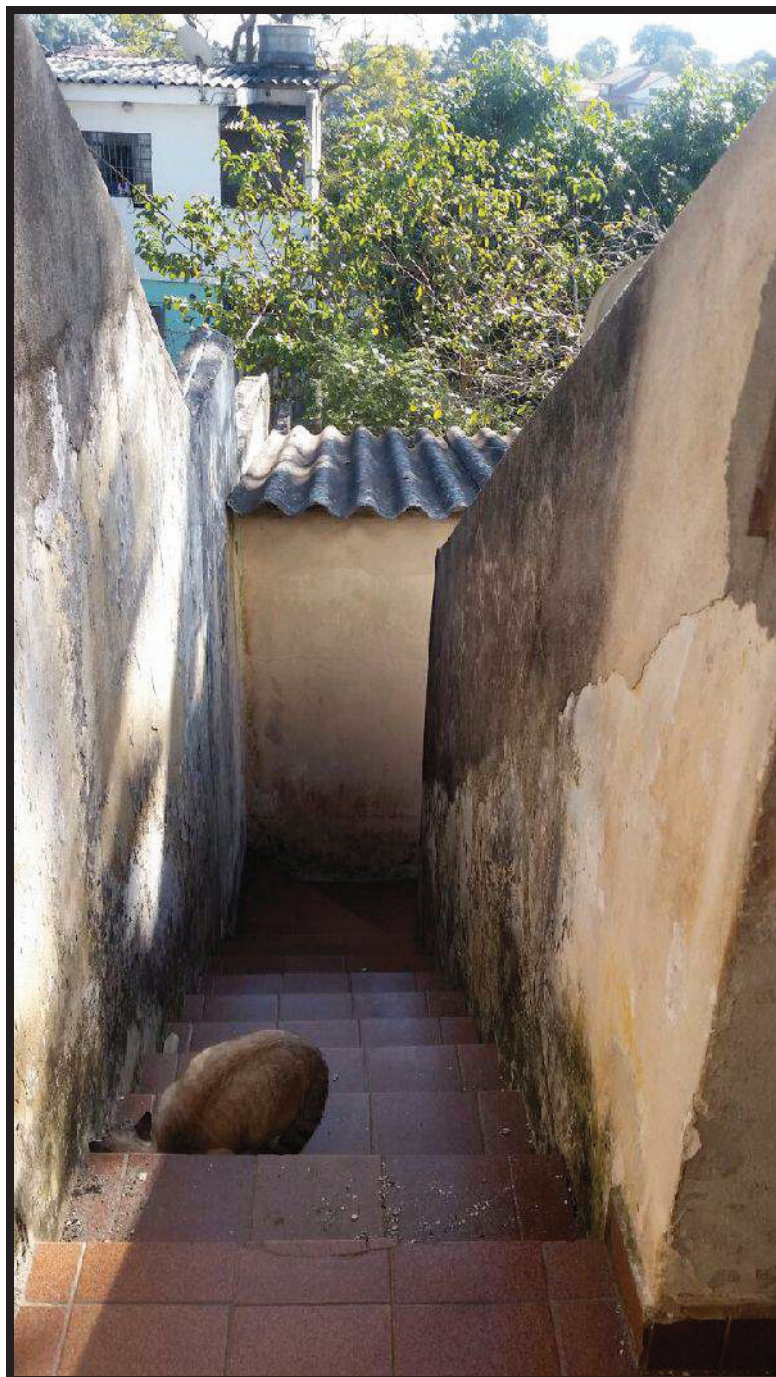
ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

38/51



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

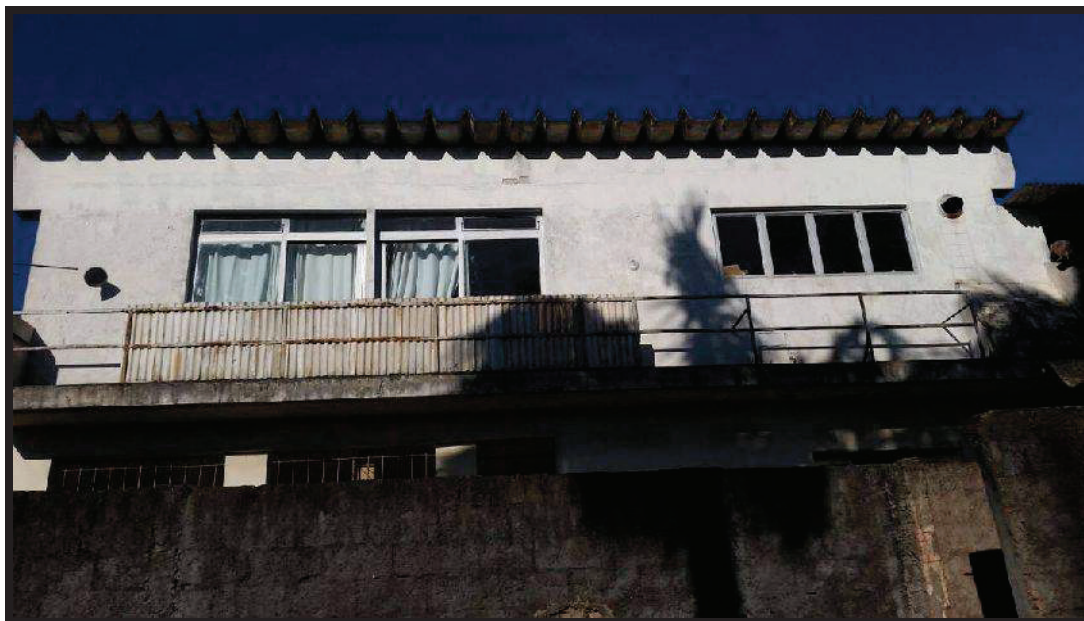
(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL





RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

9 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área construída do imóvel, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: Casa

Endereço: Rua Ilha Bela nº 352

Área de Terreno: 546 m²

Área Construída: 100 m²

Preço de Venda: R\$690.000,00

Fonte: Baluarte Imóveis – CRECI nº 24500 - Tel.: (11) 5534-6868

Elemento 02

Tipo: Casa

Endereço: Rua Rosa Mística nº 1

Área de Terreno: 500 m²

Área Construída: 200 m²

Preço de Venda: R\$500.000,00

Fonte: Nova Vida Imóveis – CRECI nº 22510 - Tel.: (11) 4301-6115



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

Elemento 03

Tipo: Casa

Endereço: Rua Antonio Isaias Petrella nº 123

Área de Terreno: 504 m²

Área Construída: 236 m²

Preço de Venda: R\$750.000,00

Fonte: Nova Vida Imóveis – CRECI nº 22510 - Tel.: (11) 4301-6115

Elemento 04

Tipo: Casa

Endereço: Rua Joaquim Morais nº 446

Área de Terreno: 385 m²

Área Construída: 120 m²

Preço de Venda: R\$700.000,00

Fonte: Jacobelli Imóveis – CRECI nº 23691 - Tel.: (11) 2769-0808

Elemento 05

Tipo: Casa

Endereço: Rua Joaquim Neves Monteiro nº 415

Área de Terreno: 240 m²

Área Construída: 120 m²

Preço de Venda: R\$500.000,00

Fonte: Macerata Imóveis – CRECI nº 84999 - Tel.: (11) 5523-9801

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

Elemento 06

Tipo: Casa

Endereço: Rua Uma do Prelado nº 53

Área de Terreno: 432 m²

Área Construída: 100 m²

Preço de Venda: R\$900.000,00

Fonte: Sky Realty Imóveis – CRECI nº 24781 - Tel.: (11) 5523-4909

Elemento 07

Tipo: Casa

Endereço: Rua Marfim nº 309

Área de Terreno: 420 m²

Área Construída: 114 m²

Preço de Venda: R\$990.000,00

Fonte: Milênio Imóveis – CRECI nº 24540 - Tel.: (11) 4113-1580

Elemento 08

Tipo: Casa

Endereço: Rua Margarida Zingg nº 200

Área de Terreno: 280 m²

Área Construída: 80 m²

Preço de Venda: R\$495.000,00

Fonte: Milênio Imóveis – CRECI nº 24540 - Tel.: (11) 4113-1580

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

Elemento 09

Tipo: Casa

Endereço: Rua Adelino da Fontoura nº 484

Área de Terreno: 177 m²

Área Construída: 99 m²

Preço de Venda: R\$480.000,00

Fonte: Nova São Paulo Imóveis – CRECI nº 2061 - Tel.: (11) 5592-3200

Elemento 10

Tipo: Casa

Endereço: Rua Guiomar Branco da Silva nº 565

Área de Terreno: 150 m²

Área Construída: 40 m²

Preço de Venda: R\$170.000,00

Fonte: Milênio Imóveis – CRECI nº 24540 - Tel.: (11) 4113-1580



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

10 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

Para efeitos de cálculo de valores comparativos será considerada apenas a área construída de cada imóvel, por ser esta a área utilizada no mercado imobiliário para determinar o valor do metro quadrado de um imóvel do tipo sobrado ou casas térreas.

	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA CONSTRUÍDA	PREÇO R\$ / m ²
01	R\$690.000,00	0,90	R\$621.000,00	100 m ²	6.210
02	R\$500.000,00	0,90	R\$450.000,00	200 m ²	2.250
03	R\$750.000,00	0,90	R\$675.000,00	236 m ²	2.860
04	R\$700.000,00	0,90	R\$630.000,00	120 m ²	5.250
05	R\$500.000,00	0,90	R\$450.000,00	120 m ²	3.750
06	R\$900.000,00	0,90	R\$810.000,00	100 m ²	8.100
07	R\$990.000,00	0,90	R\$891.000,00	114 m ²	7.815
08	R\$495.000,00	0,90	R\$445.500,00	80 m ²	5.568
09	R\$480.000,00	0,90	R\$432.000,00	99 m ²	4.363
10	R\$170.000,00	0,90	R\$153.000,00	40 m ²	3.825

Obs.: 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.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos dez elementos de referência em oferta resulta em R\$4.999 / m².

Sobre esse resultado deve-se aplicar um **intervalo de discrepância** de 30% para mais e para menos, a fim de expurgar os elementos de referência que se apresentam muito acima ou muito abaixo da média ideal.

Assim, teremos:

R\$4.999 / m² x 1,30 = R\$6.498 / m² (limite máximo)

R\$4.999 / m² x 0,70 = R\$3.499 / m² (limite mínimo)

Desta forma devemos expurgar os elementos de referência nºs 02, 03, 6 e 7.

A nova média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos nove elementos de referência que estão dentro do intervalo de discrepância de 30% resulta em **R\$4.827 / m²**.

Portanto, o resultado será:

298 m² (área construída)

x R\$4.827 / m² (preço médio tratado por m²)

= R\$1.438.446,00

No entanto, em razão da idade e do estado de conservação se faz necessário aplicar a “Tabela de Ross-Heidecke” (anexada abaixo), com índice de depreciação de 34,10% sobre o valor de R\$1.438.446,00 o que resulta em R\$947.935,91 ou **R\$950.000,00 por arredondamento de mercado**.

47/51

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

TABELA DE ROSS HEIDECKE (coeficiente K)								
Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	NOVO	ENTRE NOVO E REGULAR	REGULAR	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	REPAROS SIMPLES	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORT.	REPAROS IMPORT.	ENTRE REPAROS IMPORT. E SEM VALOR
	a	b	c	d	e	f	g	h
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,00
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,30
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	84,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está inserido em bairro de classe média da zona sul da cidade de São Paulo, ocupado por casas e sobrados de padrão médio.

Trata-se de um imóvel com boa área de terreno e testada de 15 metros, mas mal aproveitado em razão das construções de baixo padrão existentes.

Como o bairro pode ser considerado de bom padrão, sua vocação é de que seja reaproveitado em sua parte construtiva, provavelmente com reforma e adequação aos padrões dos imóveis vizinhos.

Obs.: Por decisão do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito às fls. 84 o imóvel será avaliado pela sua cota parte ideal de 2/6 ou 33,33%. Para tanto se faz necessário ter como base também o valor total do imóvel.

Assim, os valores arredondados serão:

- Valor Total (6/6 ou 100%): **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**

- Valor da Cota Parte Ideal (2/6 ou 33,33%): **R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**



RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

12 - 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 Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Jacinta Gomes nº 187 / 193 no Balneário Mar Paulista, Subdistrito de Santo Amaro, Município de São Paulo / SP, CEP 04463-000, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

- Valor Total (6/6 ou 100%): **R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**
- Valor da Cota Parte Ideal (2/6 ou 33,33%): **R\$315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**



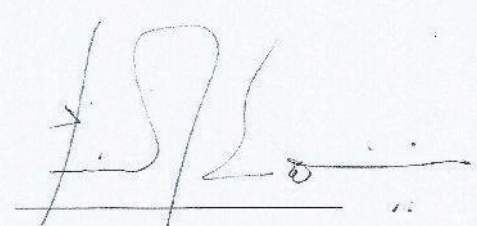
RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO

Perito Avaliador de Imóveis - CNAI nº 12.006

13 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **RICARDO ALBUQUERQUE RIBEIRO**, Perito Avaliador de Imóveis inscrito no CNAI sob nº 12.006 assina e certifica este Parecer Técnico, contendo 51 (cinquenta e uma) páginas, elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 11 de julho de 2016



Ricardo Albuquerque Ribeiro
 Perito Judicial e Extrajudicial
 CNAI 12.006
 Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
www.rarperito.com.br
 11 98226-4444

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54 – 13º – Conj. C – Bela Vista

São Paulo – SP – CEP: 01318-900

(11) 9.8226-4444 / (11) 3107-4113

ricardo@rarperito.com.br / www.rarperito.com.br

51/51