

Frade

Perito Judicial e Assistente Técnico  
Grafoscopia  
Falsidade Documental

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE ARUJÁ - SP.

PROCESSO: 0006402-16.2010.8.26.0045

REQUERENTE: MANUELA SIMÕES LOURENÇO

REQUERIDO: PAULO SERGIO LOURENÇO

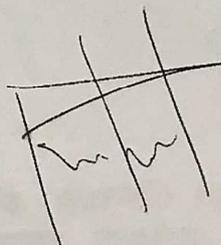
**RONALDO FRADE**, brasileiro, casado, Perito, portador da cédula de identidade RG. 19.652.387.4 e inscrito no site dos auxiliares da justiça - TJSP, venho em cumprimento de r. despacho, posterior intimação, informar que sinto – me honrado pela nomeação no processo epigrafe motivo que aceita a presente demanda para realização da perícia avaliação de imóvel judicial necessária para elucidação da presente lide.

Venho respeitosamente por determinação de Vossa Excelência realizar a entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

Na mesma esteira, peço a liberação dos honorários já reservados para cobrir às custas de todos os trâmites e diligencias.

Desta Forma, Peço Deferimento.

Arujá - SP, 01 de Fevereiro de 2018.



RONALDO FRADE -PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE ARUJÁ - SP.

**PROCESSO:** 0006402-16.2010.8.26.0045

**REQUERENTE:** MANUELA SIMÕES LOURENÇO

**REQUERIDA:** PAULO SERGIO LOURENÇO

**PERITO:** RONALDO FRADE



## LAUDO JUDICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



“Quando todos estiverem em dúvida, quando nada puder ser  
Provado e quando todos os esforços tiverem sido em vão  
Revelaremos a verdade através do uso da técnica e da ciência.”

## PARECER TÉCNICO DE EXAME DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos 29 de Janeiro do ano de 2018, o Perito **RONALDO FRADE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG: 19.652.387-4 e inscrito no CPF: 126.226.858-31, Formado em Arquitetura e Urbanismo (2007) UNG – Guarulhos e pós Graduado em Planejamento e Mobilidade Urbana (2011) UNINOVE – SP, Perito Grafotécnico – Conselho Nacional de Peritos Judiciais (CONPEJ), Perito em Falsidade Documental (Documentoscopia) – Conselho Nacional de Peritos Judiciais (CONPEJ), **Perito em Avaliação de Imóveis** – Conselho Nacional de Peritos Judiciais (CONPEJ nº de matrícula 02.00.0126), Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo (APEJESP nº de matrícula 1773), Intimado por Vossa Excelência Dra. Patrícia Padilha, Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Arujá – SP para desempenhar as minhas funções com honestidade, lealdade e disciplina, visando esclarecer dúvidas referentes ao Imóvel situado no município de Arujá, Bairro Jardim Renata, Rua Necy Monteiro D’Aguila nº211.

### DO MATERIAL QUESTIONADO

Tendo como perícia em avaliar o valor real do imóvel situado no município de Arujá, Bairro Jardim Renata, Rua Necy Monteiro D’Aguila nº211.

## 1 - HISTÓRICO

Realização de Perícia para Avaliação do Imóvel citado no item 2, sendo nomeado por Vossa Excelência Dra. Patrícia Padilha, o Perito acima designado teve acesso ao imóvel abaixo qualificado.

## 2 - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Perícia de imóvel situado à situado no município de Arujá, Bairro Jardim Renata, Rua Necy Monteiro D'Águila nº211 ( correspondente ao lote 20 da Quadra A , objeto da matrícula 9.278)., para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

## 3 - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: trena, scanner, máquina fotográfica, carro, jornal e internet.

## 4 - DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria no imóvel situado no seguinte endereço: Rua Necy Monteiro D'Águila nº 211 (correspondente ao lote 20 da Quadra OOA), objeto da matrícula 9.278, de propriedade de Paulo Sergio Lourenço, visando elucidar a divergência sobre o valor do imóvel.

Nas vistorias foi feita a medição, verificada a idade dos mesmos, foi analisada a região, tipos de comércios, empreendimentos, Shopping e os acessos para as rodovias.

Também foi levado em consideração o valor do metro quadrado da região o estado de conservação da via pública, vizinhança, comércio e condução..

Assim sendo, este Perito passou a pesquisar não somente a área em questão, mas também efetuou diversas pesquisas em imobiliárias da cidade, informações que trouxeram Valores de Mercado que Viabilizaram a elaboração que mostra estatística representativa para Aplicação do referido Método avaliação ou método comparativo de dados de mercado.

## 5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel contém aproximadamente 254,65 metros quadrados de área predial, sendo 310.00 metros quadrados de área territorial e sua perfeita descrição se encontra na Conclusão deste laudo.

## 6 - DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em área urbana, comércios e transportes públicos. A rua é pavimentada, com iluminações públicas e sistema de esgotos. Não fica próxima a comunidade denominada favela.

## 7- ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel ou área objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliar um imóvel ou uma área, além da vistoria são acrescentados muitos fatores internos para avaliá-la com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel ou da área, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, shopping, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar o imóvel ou área periciada e avaliada.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra compra e venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª. Edição, editora Cop, 1991, pg. 68 é claro:

*"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados á mais outros de caráter interno e se somaram a perto de 180 itens até que se possa avaliar com maior precisão. Imagine que até a situação política e econômica do país, é levado em consideração, pois ai se sabe a situação atual do mercado".*

## 8 - DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

**Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.**

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

**Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.**

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

106

### 8.1 - Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

### 9- Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

HOMOGEINIZAÇÃO DE DADOS			
R	VALOR	M <sup>2</sup>	V.M <sup>2</sup>
R1	R\$ 1.250.000,00	280	R\$ 4.464,29
R2	R\$ 1.345.000,00	322	R\$ 4.177,02
R3	R\$ 1.150.000,00	250	R\$ 4.600,00
R4	R\$ 1.000.000,00	250	R\$ 4.000,00
R5	R\$ 1.280.000,00	300	R\$ 4.266,67
R6	R\$ 1.300.000,00	315	R\$ 4.126,98
TOTAL	R\$ 7.325.000,00	1717	R\$ 4.266,16
V.M <sup>2</sup>	R\$ 4.266,16	254,65	R\$ 1.086.377,64

#### 10 - ABREVIATURAS:

CAU - Conselho Arquitetura e Urbanista

IA - Imóvel em Avaliação

CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

Art. - Artigo

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR - Normas Brasileiras

M2 - Metro quadrado

IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.

R - Referenciais

V.V - Valor de venda

V.L - Valor da locação

A.T.C - Área Total construída

A.T. T - Área Total do Terreno

AT - Área do terreno

CM2 - Custo por metro quadrado

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.M - Valor médio

TG - Total Geral

MG - Média geral

I.A.C - Idade aparente da construção

DTC - Depreciação por Tempo de Construção

R. F. D - Resultado do fator de depreciação

## 11- Dos estudos de valores

### Mercado imobiliário brasileiro passa por momento mais positivo, indica pesquisa:

Buscas na categoria imóveis cresceram mais de 44% no primeiro semestre de 2017

O Estado de S.Paulo - 24 Agosto 2017 | 11h00

A demanda por imóveis, um dos setores mais impactados pela crise, dá sinais de melhora. As buscas na internet por compra, venda ou aluguel de unidades no Brasil cresceram 44% no primeiro semestre quando comparadas com o mesmo período do ano passado, segundo levantamento do Google. As procuras por aquisições de imóveis cresceram 71%, enquanto a busca por aluguel teve alta de 21%.

(Fonte de pesquisa: O Estado de São Paulo)

### Mercado imobiliário projeta crescimento de 30% em 2018

#### 7 motivos para comprar ou alugar imóveis em Arujá

Apenas 41 quilômetros de São Paulo, Arujá vem despontando como modelo de desenvolvimento no país. A cidade está presente no ranking das melhores cidades do Brasil para fazer negócios, feito pela consultoria Urban Systems. A região tem apenas 85.199 habitantes e seu índice de crescimento é de 8,57%, de acordo com dados do IBGE. Arujá foi classificado, também, como o município mais rico da Região do Alto Tietê, segundo dados da Fundação Seade e do Instituto do Legislativo Paulista da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, outro fator que completa a lista de atrativos para morar na região. E os bons atributos não se limitam ao desenvolvimento do local. Por ser conhecida como "A cidade natureza", Arujá é um dos destinos preferidos daqueles que buscam por qualidade de vida para viver com a família. Isso porque essa é uma cidade que traz conforto e praticidade, ao mesmo tempo em que oferece tranquilidade e belezas naturais, característica importante das cidades interioranas. A partir dos anos 90, além de melhorar o centro industrial da cidade, o que incrementa o grau de desenvolvimento do município, a região passou a investir mais em arborização e clubes de lazer e esportes. Conheça alguns atrativos que fazem de Arujá um ótimo local para se morar e

investir. **Fácil acesso** - A antiga povoação situada a nordeste da capital paulista entre as serras da Cantareira e do mar fica próxima à Rodovia Presidente Dutra, assim como está às margens do Ribeirão Baquirivu-Guaçu, um afluente do rio Tietê. Com localização privilegiada, já que está próximo das principais rodovias e do centro de São Paulo, além de ter acesso facilitado via Rodoanel, ela também faz divisa com os municípios de Mogi das Cruzes, Santa Isabel, Guarulhos e Itaquaquecetuba. **Proximidade de São Paulo** por estar a apenas 36 minutos da capital paulista, sendo este o tempo de condução estimado para se locomover entre as duas cidades de carro, residir em Arujá pode ser uma grande vantagem para quem busca qualidade de vida. Quem mora em Arujá e trabalha na capital tem opções alternativas ao carro para se locomover diariamente. O ônibus fretado, por exemplo, que é a escolha de 60% dos executivos que viajam todos os dias para o trabalho, de acordo com a Associação de Empresas de Ônibus Fretados de São Paulo (Assofresp) - pode ser uma boa saída. **Natureza como ponto forte** Desde 1985, Arujá adotou o codinome de "Cidade Natureza", isso porque a cidade está repleta de verde, o que traz ao ambiente clima e ar agradáveis. Seus governantes e habitantes respeitam, preservam e cuidam dos espaços verdes espalhados em praças e canteiros, locais que também servem de lazer para as pessoas nos fins de semana. **Preocupação com a qualidade de vida** Por estar entre os primeiros no ranking de Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) na região do Alto Tietê, a cidade se preocupa em manter o local calmo para melhorar a qualidade de vida. Além disso, a região conta com diversos condomínios residenciais, de classe média e alta, que trazem áreas de lazer e segurança para os moradores. A criação dos primeiros condomínios, aliás, ocorreu por volta dos anos 50, influenciada pela inauguração da Rodovia Presidente Dutra. A título de curiosidade, anteriormente a maior parte desses condomínios era apenas chácaras de fim de semana. Com o passar do tempo, no entanto, as administrações municipais passaram a aprovar condomínios de alto padrão para trazer maior tranquilidade aos habitantes, assim como para trazer investimentos para a cidade. **Valorização do metro quadrado** como a procura por empreendimentos em Arujá está cada dia maior, devido a qualidade de vida e proximidade a São Paulo, aumentou, também, a valorização do metro quadrado na cidade. Desta forma, o preço médio do metro quadrado chega a R\$ 4 mil para empreendimentos de alto padrão em condomínios fechados. **Desenvolvimento econômico** - Não tem como negar que Arujá está em pleno desenvolvimento econômico. Uma prova é que, em seis anos, a população da cidade cresceu em mais de 10 mil pessoas, segundo dados do IBGE. Além disso, o PIB per capita da

região em reais é de 27.814,17. Isso fez, inclusive, com que Arujá estivesse no ranking das 50 cidades pequenas que apresentam melhor desenvolvimento econômico, produzido pela consultoria Urban Systems para a revista EXAME. A análise é proveniente de dados de 348 cidades com população entre 50 mil e 100 mil habitantes. Os municípios desse porte são responsáveis por 10% da produção total do país, além de concentrarem 11% das empresas e 12% da população. **Grandes empreendimentos em vista** - Por conta desses bons índices, empresários vêm investindo pesado na cidade. Hoje já são quase cinco mil empresas instaladas no município, segundo dados da prefeitura de Arujá, fato que traz ainda mais oportunidades e empregos. Além disso, a presença de condomínios de alto padrão, assim como a área manancial e a ampla rede de educação da cidade fazem com que boas oportunidades surjam. O investimento em atividades como agropecuária, agricultura e ecoturismo também são puxados por esses atributos da cidade.

(Fonte de pesquisa: <https://www.leardi.com.br>)

## 12- FOTOS DO IMÓVEL PERICIADO

(FACHADA DO IMÓVEL)



173

(LATERAL DO IMÓVEL)

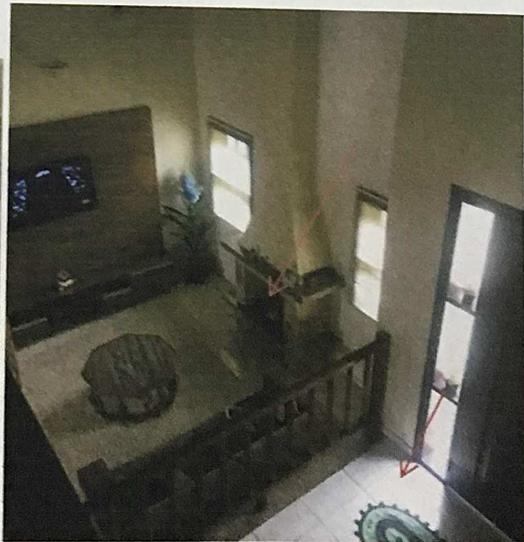


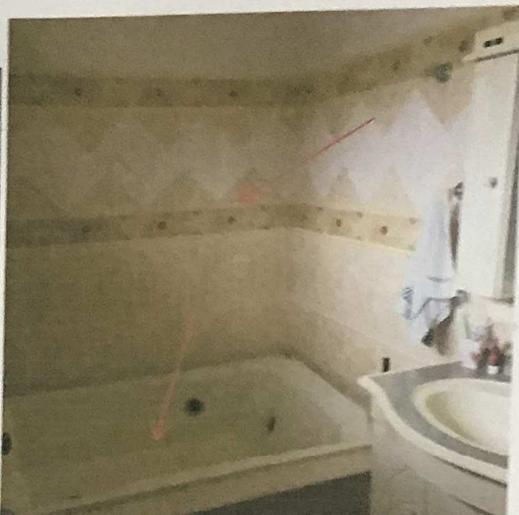
(PARTE EXTERNA DO IMÓVEL - QUINTAL)



172

(ALGUMAS IMAGENS - PARTE INTERNA DO IMÓVEL)





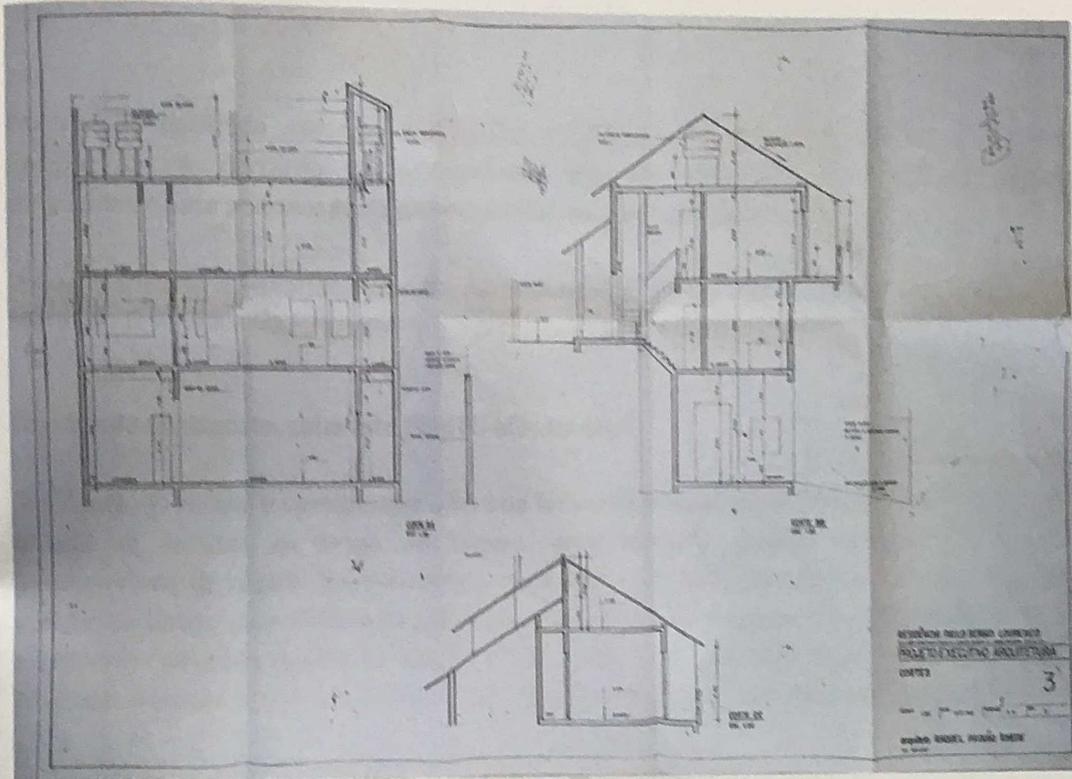
(PARTE INTERNA DO IMÓVEL - CORREDOR E VISTA DE TRÁS)





195

(PLANTA DO IMÓVEL)



### CONDIÇÕES GERAIS DESTES CONTRATOS

- 1 - Os dados técnicos e as informações aqui contidas são de caráter informativo e não constituem garantia de qualquer natureza.
- 2 - Os honorários são de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por projeto, sendo que o valor total será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para os dois projetos em questão.
- 3 - Os honorários são devidos desde que o cliente tenha pago o valor acordado em um ato de ciência.
- 4 - O cliente é responsável por fornecer todos os dados necessários para a elaboração do projeto, bem como a documentação necessária para a obtenção das licenças e aprovações.
- 5 - Os honorários são devidos em três parcelas iguais de R\$ 6.666,67 (seis mil e seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e sete centavos).
- 6 - Não há prazo para a entrega dos projetos, sendo que o prazo será de 30 (trinta) dias úteis a contar da data de assinatura do contrato.
- 7 - O projeto será entregue em formato digital e impresso em 3 (três) cópias, sendo que o cliente será responsável por arcar com os custos de impressão e entrega.
- 8 - Não há garantia de que o projeto será aprovado pelas autoridades competentes, sendo que o cliente será responsável por arcar com os custos de reapresentação e alteração do projeto.
- 9 - Todas as condições gerais de contratação (CGC, CNPJ, etc.) encontram-se disponíveis no site [www.fradeperito.com.br](http://www.fradeperito.com.br).

(Protocolo) Livro nº 1000 de 10/05/19 e Folha nº 100 de 05/05/19

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAJÁ - BA  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
SECRETARIA DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

EDITAL Nº 001/2019

Objeto: Licitação para contratação de empresa para prestação de serviços de consultoria em engenharia civil.

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
001	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
002	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
003	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
004	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
005	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
006	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
007	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
008	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
009	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00
010	Consultoria em engenharia civil	1	10.000,00	10.000,00

## 14 - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a **NBR nº. 14.653-1 e 2 da ABNT**, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Imóvel periciado e vistoriado situado no município de Arujá, Bairro Jardim Renata, Rua Nely Monteiro D'Aguila nº211.

Em virtude do exposto, cabe este PERITO afirmar que:

São Paulo - O imóvel é considerado uma boa forma de investir dinheiro é um patrimônio durável e que se valoriza ao longo do tempo, especialmente quando ocorrem melhorias na infraestrutura da região. Mesmo com a expectativa de estabilização do mercado imobiliário, vender ou alugar uma edificação continua sendo um bom negócio. "Os índices de valorização registraram pequena queda no ano de 2017, sendo que os preços atuais não irão "diminuir", havendo crescimento para o ano de 2018, segundo pesquisas realizadas por este Expert.

Há uma diferença entre preço e valor, isto se aplica a qualquer coisa. Preço seria o que está na etiqueta ou placa de vende-se para o caso de um terreno ou imóvel qualquer. Já o valor já é mais difícil de defini-lo, isto porque ele é subjetivo. Desta forma uma pessoa olha para o preço de um terreno e acha muito caro (valor está abaixo do preço), enquanto que outros acham que o preço está bom (valor igual ou superior ao preço). Então a grande dificuldade é como formar o preço de alguma coisa, levando em conta que a percepção de valor é subjetiva.

Como calcular os critérios usados e pouco subjetivos, mas normalmente leva-se em conta a localização do terreno e a valorização daquela região, o perfil do bairro ou do loteamento, por exemplo, se o terreno é em bairro aberto ou condomínio fechado e neste último caso qual a infraestrutura do condomínio.

Sendo assim, após realizados todos esses procedimentos este Perito consegue chegar no valor de cada imóvel.

Findando este laudo judicial, após feitas várias pesquisas em jornais, internet e mesmo no mercado imobiliário, junto a imobiliárias locais, este Perito chega no valor do metro quadrado do terreno e metro quadrado da construção e a valorização comercial, o valor de **segue abaixo na tabela.**

**Valor estimado do metro quadrado R\$ 4.266,16.**

**Área total do Imóvel avaliado 254,65 metros quadrados**

**Valor final do imóvel R\$ 1.086.377,64 (Hum milhão, oitenta e seis mil, trezentos e setenta e sete reais e sessenta e quatro centavos).**

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial, aos 29 de Janeiro de 2018.

**RONALDO FRADE**

Perito em Avaliação de Imóveis  
CONSELHO NACIONAL DE PERITOS JUDICIAIS