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 1002994-21.2014.8.26.0704/01

TADEU FREDERICO DE ANDRADE, Perito Judicial nomeado no processo em epígrafe, no Cumprimento de Sentença tendo como exeqüente o Condomínio Quintas do Morumbi e como executado Erick Fieldler de Moraes e outra, relativamente à avaliação do imóvel objeto da Matricula de Imóvel nº 143.881 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, **conforme decisão às fls. 51**, 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 1002994-21.2014.8.26.0704/01

2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã

Comarca de São Paulo / SP

JUNHO / 2017

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI

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 Nilza Medeiros Martins nº 200 – apto. 91 tipo "A"

Edifício Quinta da Bela Vista (bloco 4 – setor 1)

Condomínio Residencial Quintas do Morumbi

Jardim Colombo

Subdistrito do Butantã

São Paulo / SP

CEP 05628-010

OBJETIVO:

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

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1002994-21.2014.8.26.0704/01 da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã - Comarca de São Paulo / SP

DATA DA VISTORIA:

21 de junho de 2017

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R$700.000,00 (setecentos 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 míninos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia das Matrículas de Imóvel nº 143.881 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexadas nos autos do processo judicial às fls. 33 à 44).

6 - VISTORIA

A vistoria externa foi realizada no dia 21 de junho de 2017, data na qual este Perito Judicial foi recebido pelos executados, os quais não se opuseram à diligência, inclusive prestando todas as informações solicitadas.

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

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel, apartamento nº 91 – tipo "A", está localizado no 9º andar do Edifício Quinta da Bela Vista, que é o bloco 4 do setor 1 do Condomínio Residencial Quintas do Morumbi, situado na Rua Nilza Medeiros Martins nº 200, no Jardim Colombo, Subdistrito do Butantã, Município de São Paulo / SP, CEP 05628-010.

Dista cerca de 500 metros da Avenida Giovanni Gronchi e cerca de 1 km da Avenida Professor Francisco Morato.

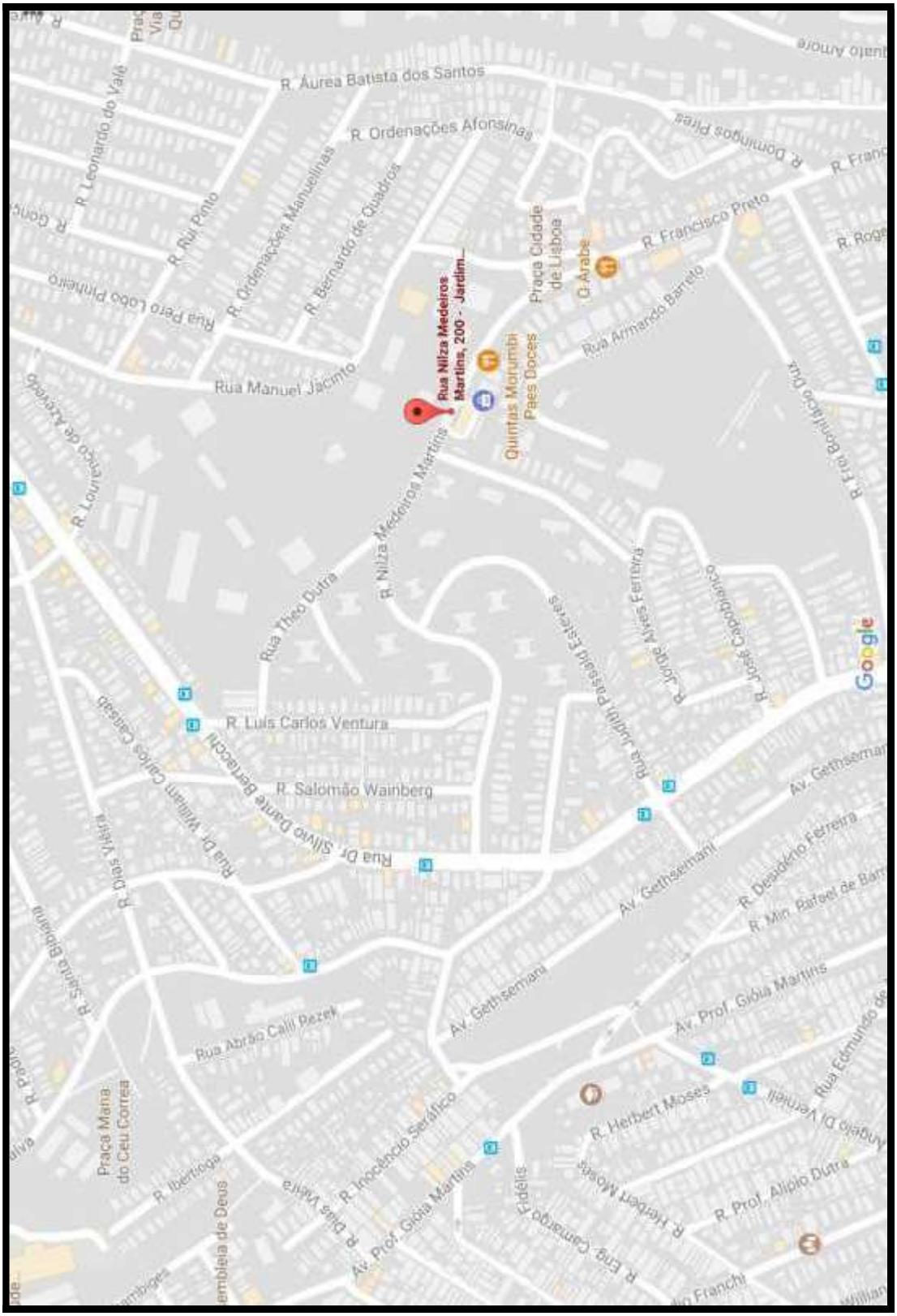
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO JARDIM COLOMBO

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 DO 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

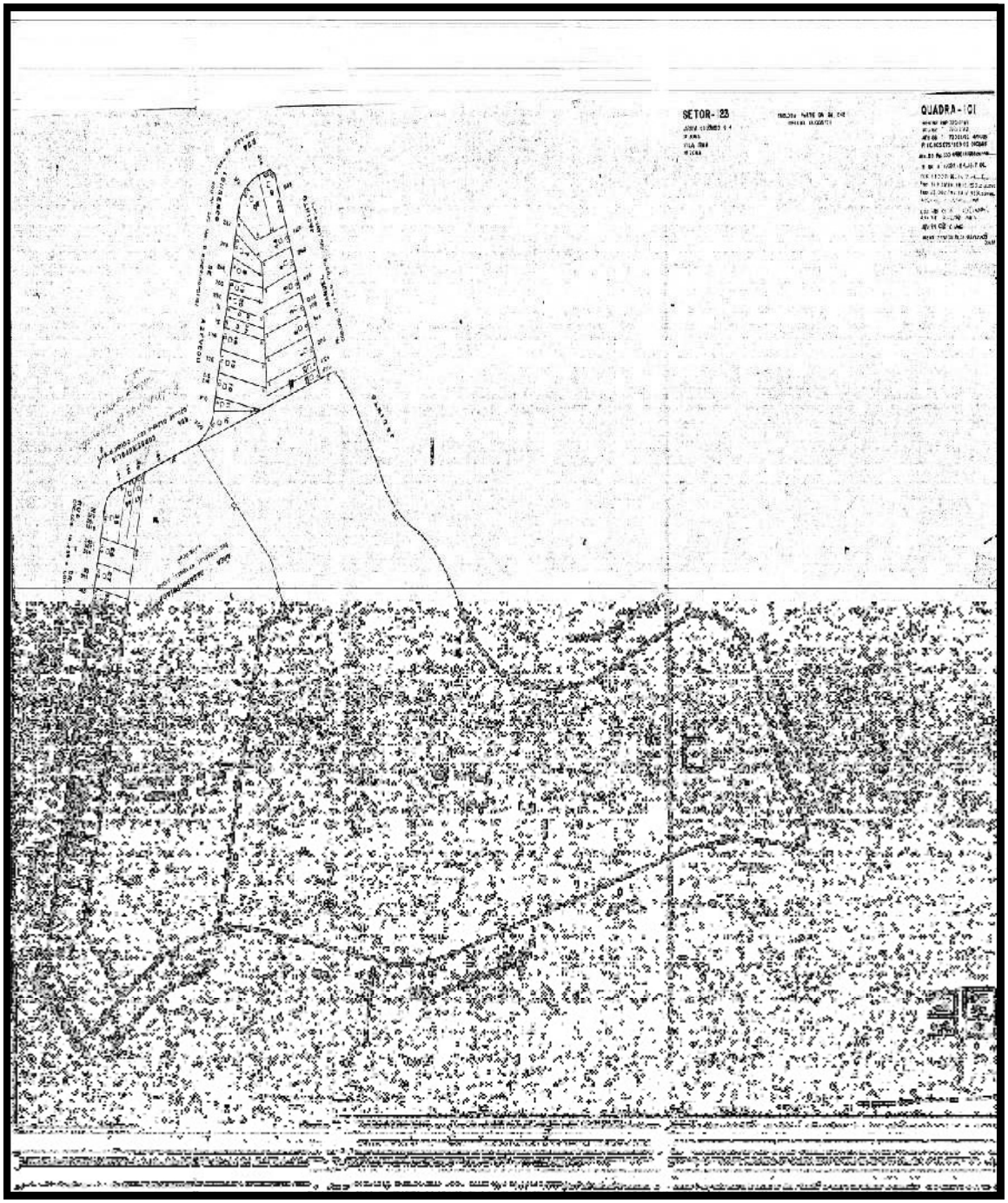
IMAGEM AÉREA DO CONDOMÍNIO

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



QUADRA FISCAL DO CONDOMÍNIO (SETOR 123 – QUADRA 101)

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 NILZA MEDEIROS MARTINS

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 Residencial Quintas do Morumbi é um condomínio edilício composto por onze blocos independentes com 15 andares cada, totalizando 660 unidades residenciais, servidos por dois elevadores cada bloco (social e de serviços).

Trata-se de um condomínio com toda infraestrutura de segurança e de lazer, incluindo piscina aquecida, restaurante e bosque de 15.000 m².

Está implantado em terreno de 50.000 m² com quatro portarias de acesso para pedestres e veículos.

O condomínio possui ainda espaço para veículos de visitantes e administração própria interna, aparentando ser muito bem cuidado em sua manutenção, com idade estimada em torno de 20 anos.

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI

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

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI

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

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTAS DO MORUMBI

EDIFÍCIO QUINTA DA BELA VISTA (Bloco 4 – Setor 1)

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 DO CONDOMÍNIO – ESTACIONAMENTO VISITANTES

FACHADA DO EDIFÍCIO QUINTA DA BELA VISTA

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 EDIFÍCIO QUINTA DA BELA VISTA

FACHADA DO EDIFÍCIO QUINTA DA BELA VISTA

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 EDIFÍCIO QUINTA DA BELA VISTA

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – PRAÇA INTERNA E JARDINS

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 DO CONDOMÍNIO – PISCINA DESCOBERTA

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – PLAYGROUND

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 DO CONDOMÍNIO – QUADRA DESCOBERTA

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – BOSQUE COM ARRUAMENTO

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 DO CONDOMÍNIO – BOSQUE COM ARRUAMENTO

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – RESTAURANTE

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 DO CONDOMÍNIO – QUADRA COBERTA

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – PISCINA COBERTA

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 DO CONDOMÍNIO – ACADEMIA

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – SALÃO DE GINASTICA

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 DO CONDOMÍNIO – SALÃO DE FESTAS

ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO – SALÃO DE JOGOS

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 DO CONDOMÍNIO – HALL DE ENTRADA

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 dois do tipo suíte com sacadas) e banheiro social.

Possui dois acessos, social e de serviços, além de duas vagas determinadas de veículos no subsolo de garagem, denominadas vagas nºs 79 e 80.

Seu estado de conservação é bom, apresentando-se com padrão de acabamento de padrão superior.

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 – SALA DE JANTAR

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – 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 – SALA DE ESTAR

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – SALA DE ESTAR

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 – LAVABO

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – BANHEIRO SOCIAL

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 – DORMITÓRIO

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – SUITE 1

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 – BANHEIRO DA SUITE 1

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – SUITE 2

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 – BANHEIRO DA SUITE 2

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – COZINHA

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 – ÁREA DE SERVIÇO

ASPECTOS GERAIS DA UNIDADE – VISTA DO TERRAÇO

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 – VAGAS DE GARAGEM

10 – RESUMO DE ÁREAS

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

- Área Privativa da Unidade: 138,72 m²
- Área Privativa das Vagas: 19,80 m²
- Área Privativa Total: 158,52 m²
- Área Comum: 91,39 m²
- Área Total: 249,91 m²
- Fração Ideal de Terreno: 0,00135 %

Obs.: *Para efeito de avaliação será considerada a* ***Área Privativa da Unidade de 138,72 m²****, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

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

11 – 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 útil do imóvel, todos no próprio condomínio, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Nilza Medeiros Martins nº 200 – 8 º andar

Edifício Quinta de Cascais

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$720.000,00

Fonte: Guedala Imóveis

Sr. Robson - Tel.: (11) 3723-4050

Elemento 02

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Nilza Medeiros Martins nº 200 – 1 º andar

Edifício Quinta de Piratininga

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$700.000,00

Fonte: Sardinha Imóveis

Sra. Tatiane - Tel.: (11) 3781-6794

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

Elemento 03

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Nilza Medeiros Martins nº 200 – 13 º andar

Edifício Quinta da Bela Vista

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$750.000,00

Fonte: Remax Focus Imóveis

Sra. Fátima - Tel.: (11) 2898-2000

Elemento 04

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Theo Dutra nº 75 – 11 º andar

Edifício Quinta de Algarve

Área Privativa: 165 m²

Preço de Venda: R$900.000,00

Fonte: Valor Imóveis

Sr. Gil - Tel.: (11) 3726-3533

Elemento 05

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Theo Dutra nº 75 – 15 º andar

Edifício Quinta de Coimbra

Área Privativa: 190 m²

Preço de Venda: R$1.270.000,00

Fonte: Corretora de Imóveis

Sra. Angela - Tel.: (11) 9.9416-4227

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

Elemento 06

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Francisco Preto nº 46 – 13 º andar

Edifício Quinta de Tejuco

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$745.000,00

Fonte: Corretor de Imóveis

Sr. Edson - Tel.: (11) 2779-8248

Elemento 07

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Francisco Preto nº 46 – 8 º andar

Edifício Quinta de Toledo

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$750.000,00

Fonte: Fanel Imóveis

Sr. Nilton – Tel.: (11) 3744-5000

Elemento 08

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Francisco Preto nº 46 – 2 º andar

Edifício Quinta do Porto

Área Privativa: 140 m²

Preço de Venda: R$730.000,00

Fonte: Corretora de Imóveis

Sra. Regina – Tel.: (11) 9.9416-3653

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

Elemento 09

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Manuel Jacinto nº 932 – 7 º andar

Edifício Quinta de Ouro

Área Privativa: 165 m²

Preço de Venda: R$980.000,00

Fonte: Quatro Torres Imóveis

Sr. Augusto - Tel.: (11) 3745-4444

Elemento 10

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Manuel Jacinto nº 932 – 10 º andar

Edifício Quinta de Tejo

Área Privativa: 165 m²

Preço de Venda: R$1.045.000,00

Fonte: Leardi Imóveis

Sr. Davidson - Tel.: (11) 2645-8600

Elemento 11

Tipo: Apartamento (mesmo condomínio)

Endereço: Rua Manuel Jacinto nº 932 – 12 º andar

Edifício Quinta de Estoril

Área Privativa: 190 m²

Preço de Venda: R$1.390.000,00

Fonte: Corretor de Imóveis

Sr. Salcedo - Tel.: (11) 9.8320-5348

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 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R$ / m²
01	R$720.000,00	0,90	R$648.000,00	140 m²	4.628
02	R$700.000,00	0,90	R$630.000,00	140 m²	4.500
03	R$750.000,00	0,90	R$675.000,00	140 m²	4.821
04	R$900.000,00	0,90	R$810.000,00	165 m²	4.909
05	R$1.270.000,00	0,90	R$1.143.000,00	190 m²	6.015
06	R$745.000,00	0,90	R$670.500,00	140 m²	4.789
07	R$750.000,00	0,90	R$675.000,00	140 m²	4.821
08	R$730.000,00	0,90	R$657.000,00	140 m²	4.692
09	R$980.000,00	0,90	R$882.000,00	165 m²	5.345
10	R$1.045.000,00	0,90	R$940.500,00	165 m²	5.700
11	R$1.390.000,00	0,90	R$1.251.000,00	190 m²	6.584

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.*

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos 11 elementos de referência em oferta resulta em R$5.164 / m².

13 – INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média acima encontrada de R$5.164 / m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância na ordem de 20% para cima e para baixo da referida média, a fim de que eventuais elementos que estejam fora desta faixa sejam excluídos, como segue:

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

R$5.164 / m² (média simples) x 1,20 = R$6.196 (limite máximo)

R$5.164 / m² (média simples) x 0,80 = R$4.131 (limite mínimo)

Desta forma, apenas o elemento 11 será excluído, o que resultará em nova tabela com 10 elementos:

	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R$ / m²
01	R$720.000,00	0,90	R$648.000,00	140 m²	4.628
02	R$700.000,00	0,90	R$630.000,00	140 m²	4.500
03	R$750.000,00	0,90	R$675.000,00	140 m²	4.821
04	R$900.000,00	0,90	R$810.000,00	165 m²	4.909
05	R$1.270.000,00	0,90	R$1.143.000,00	190 m²	6.015
06	R$745.000,00	0,90	R$670.500,00	140 m²	4.789
07	R$750.000,00	0,90	R$675.000,00	140 m²	4.821
08	R$730.000,00	0,90	R$657.000,00	140 m²	4.692
09	R$980.000,00	0,90	R$882.000,00	165 m²	5.345
10	R$1.045.000,00	0,90	R$940.500,00	165 m²	5.700

A nova média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos 10 elementos de referência em oferta resulta em R$5.022 / m².

Portanto, o resultado será:

138,72 m² (área privativa da unidade) x R$5.022 / m² (preço médio tratado por m²) = R$696.651 ou **R$700.000,00 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

14 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está inserido em bairro de bom padrão da zona sul da cidade de São Paulo e em condomínio considerado como um dos mais completos em lazer e serviços para seus moradores, com bosque, piscina aquecida, quadra coberta, restaurante, estacionamento para visitantes, segurança qualificada, além dos demais itens encontrados em outros condomínios de alto padrão.

Pelo seu porte, instalado em 50.000 m² de terreno, possui quatro opções de portarias de acesso para pedestres e veículos, localizadas em logradouros distintos.

Trata-se de um apartamento de boas proporções, com boa disposição interna, em condomínio bem administrado e em bom estado de conservação, apesar de sua idade estimada em 20 anos.

Por possuir 660 unidades autônomas, seria normal existir um grande número de unidades em oferta, na ordem de até 5% do total.

No entanto, as pesquisas apontaram que só há 11 unidades em oferta, conforme listadas acima, o que não atinge 2% do total, indicando que o condomínio possui certa procura.

Assim, apesar da atual crise no mercado imobiliário, o imóvel avaliando não deverá encontrar dificuldade de venda.

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.

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

15 - 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 91 – tipo "A", localizado no 9º andar do Edifício Quinta da Bela Vista (bloco 4 - setor 1) do Condomínio Residencial Quintas do Morumbi, situado na Rua Nilza Medeiros Martins nº 200, no Jardim Colombo, 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$700.000,00 (setecentos mil reais)

16 – 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 42 (quarenta e duas) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 29 de junho 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