

455

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 14ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO – SP,

Autorizo protocolo em cartório.
Junte-se. *Cremar em partes.*
SR, 23/06/19,
LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza de Direito

Processo nº. 0149021-61.2011.8.26.0100

ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES, perita judicial nomeada por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe, onde figura como Requerente Ades Investimentos e Participações Ltda e outros e, como Requerida Adriana Mangabeira Wanderley, vem, a presença de Vossa Excelência requerer a juntada do respectivo **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (PTAM¹)**.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 26 de junho de 2019.

[Assinatura]
Adriana Laurentino
Corretora de imóveis
CRECI 146826 - F
Adriana Maria Laurentino Alves
Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº. 146.826-F
Perita de Avaliação de Imóveis -COFECI-CNAI nº. 17143

TJ 14ª VARA CIVEL/SP/2019 14:24 000000135

¹ Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA MARQUES MENDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2019 às 17:24, sob o número WJMJ19409962056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049056-66.2018.8.26.0100 e código 771DFF5.

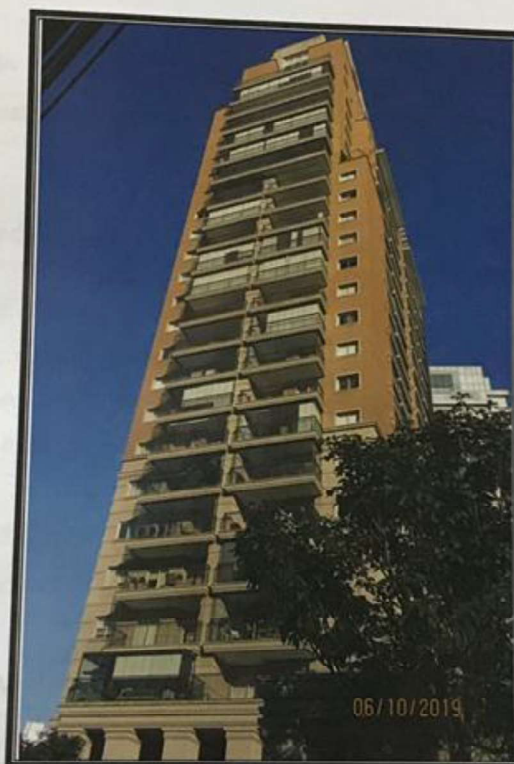
456

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM)

14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo
Processo nº. 0149021-61.2011.8.26.0100
Requerente: Ades Investimentos e Participações Ltda e
outros
Requerida: Adriana Mangabeira Wanderley



ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

457

RESUMO**1. DO IMÓVEL**

Endereço: Rua Diogo Jacome, nº. 550, apartamento 902.

Bairro: Moema

Cidade: São Paulo

CEP: 04512-001

2. DA CATEGORIA

Imóvel Urbano Residencial - apartamento

3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização para **Venda**.

4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE

Perícia Judicial nos autos do processo nº 0149021-61.2011.8.26.0100, em trâmite perante a **14 Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo**, em que são partes Ades Investimentos e Participações Ltda e outros x Adriana Magabeira Wanderley.

5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em **10 de junho de 2019, às 8h**.

6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA JUNHO DE 2019

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 875.000,00 (Oitocentos e setenta e cinco mil reais)

458

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

APRESENTAÇÃO**1. DO LAUDO PERICIAL - PTAM**

O presente **Laudo Pericial Judicial (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM)** é assinado por uma profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis - São Paulo - 2ª Região), estando habilitada como **Avaliadora de Imóveis**.

Esta Perita Avaliadora de imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI do COFECI¹ sob nº. 17143, sendo possuidora de "**Certificado de Avaliações Imobiliárias**" emitido por entidade credenciada e reconhecida pelo COFECI, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitada como **PERITA AVALIADORA DE IMÓVEIS**.

Nos termos do **Comunicado Conjunto nº. 2191/2016**, esta perita também encontra-se cadastrada junto ao **Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo**, estando apta para atuação nos processos judiciais.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada pela **Lei nº. 6.530/78** e atende a Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

O "**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**" é o documento no qual é apresentado, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº. 1.066/2007, que encontra-se em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT que dispõe sobre **Avaliação de Imóveis (NBR 14.653-1)**.

A norma ABNT NBR nº. 14.653-1:2001, apresenta as seguintes definições:

¹ Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

459

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade².

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 direitos³.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, está pacificada junto ao **Tribunal Regional Federal da 1ª Região/DF**⁴, onde permitiu a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica por meio de corretor imóveis.

Administrativo. Conselhos Profissionais. CONFEA X COFECI. Elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica. Atividade permitida ao Corretor de Imóveis. Lei nº. 6.530/78, art. 3º. Resolução COFECI nº. 957/2006, arts. 1º E 2º. Instrumentos normativos em consonância com a Lei nº. 6.530/78. Ausência de nulidade ou invalidade.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que "opinar quanto à comercialização imobiliária" inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução **COFECI** n. 957/2006.
2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução **COFECI** nº. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.
3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.
4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (**REsp** n. 779.196/RS, **Rel. Ministro Teori Albino Zavascki**, DJ de 09/09/2009; **REsp** 130.790/RS, 4ª T., **Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira**, DJ de 13/09/1999; **REsp** n. 21.303/BA, **Relator**

² NBR 14653-1:2001 item 3.34.

³ NBR 14653-1:2001 item 3.35.

⁴ Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

460

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª. e 5ª. Regiões.
 5. Apelações a que se negam provimento.

Diante disso, o profissional Corretor de Imóveis (**Perito Avaliador**) está autorizado legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com 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, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº. 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº. 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico, 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 de áreas e medidas foram extraídas da matrícula do imóvel nº 184.160 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, bem como a Certidão de Dados Cadastrais e Notificação de Lançamento de IPTU 2019.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos consultados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiro e confiável, uma vez que são documentos públicos.

O imóvel objeto de avaliação foi devidamente vistoriado para fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às mesmas características aparentes na data da vistoria,

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

considerando que o imóvel está acabado e concluído, com toda estrutura construtiva, elétrica e hidráulica.

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 a ser tomada como conclusiva.

3. DA METODOLOGIA APLICADA

O presente Parecer Técnico adotou 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, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente 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.

Em caso 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 avaliação⁵.

O Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data da avaliação, que é representado pela livre negociação entre as partes interessadas e conhecedoras do

⁵ Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, dentre outros.

462

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do seguimento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário no momento da avaliação.

Diante disso, 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.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* de um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóvel, mas também por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

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

É neste contexto que o método mais indicado para determinar o valor de um imóvel é o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde é utilizado para avaliação de valor de imóveis.

4. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**" conforme descrito na **ABNT NBR 14.653-1, item 8.2.1**, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua

463

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
 adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

fundamentação e precisão, nos termos do art. 473 do CPC, Resolução 1.066/07 do COFECI e anexo IV do Ato Normativo do COFECI nº. 001/2011.

5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foram consultados os seguintes documentos:

- a) Matrícula nº. 184.160;
- b) Certidão de Dados Cadastrais de 2019;

6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↳ **MATRÍCULA Nº. 184.160:** Imóvel residencial tipo **APARTAMENTO 902.**

7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

Ao agendar a data da perícia, esta perita em cumprimento ao art. 466, §2º do Novo Código de Processo Civil, informou nos autos a data e horário da perícia.

As partes foram intimadas em **31/05/2019** sobre o agendamento da perícia:

JUIZO DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL
 JUIZ(A) DE DIREITO MARCIA TESSITORE
 ESCRIVÃO(O) JUDICIAL GISELE BORELLI GARCIA CARDOSO
 EDITAL DE INTIMAÇÃO DE ADVOGADOS

RELAÇÃO Nº 0360/2019
 Processo 0149021-61.2011.8.26.0100 (583.00.2011.149021) - Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda - Ades Investimentos e Participações Ltda e outros - Adriana Mangabeira Wanderley - NOTA DE CARTÓRIO: Ciência da designação de perícia no imóvel localizado na Rua Diogo Jácome, nº 550, apto. 902, Indianópolis - Matr. Nº 184.160, para o dia 10/06/2019 às 8 horas. - ADV: ANTONIO CARLOS MACHADO DE ANDRADE JUNIOR (OAB 201544/SP), ODAIR PAULO MORALES (OAB 83858/SP), ANA SILVIA DE ARAUJO CINTRA ZURCHER (OAB 92335/SP), DONIZETE APARECIDO BARBOSA (OAB 260078/SP)

8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada em 10 de junho de 2019 (segunda-feira), às 8h.

6 Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA MARQUES MENDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2019 às 17:24, sob o número WJMJ19409962056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049056-66.2018.8.26.0100 e código 771DFF5.

464

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

No horário agendado esta perita compareceu no imóvel, onde fomos atendimentos pelo recepcionista Nikolas de Paulo, RG nº. 39.403.272-x, que nos informou que a Senhora Adriana não se encontrava no local, que pouco ali permanece, estando em viagem.

Na ocasião tentou contato pelo telefone, sem sucesso.

Diante disso, apenas realizamos a vistoria externa do imóvel.

Esta Perita Avaliadora de Imóveis considera que não houve prejuízo ao presente trabalho, considerando o estado de conservação constatado externamente.

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

9. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial (apartamento) está localizado na **Rua Diogo Jacome, nº. 550, apartamento 902, Edifício Diogo, Bairro Moema, São Paulo.**

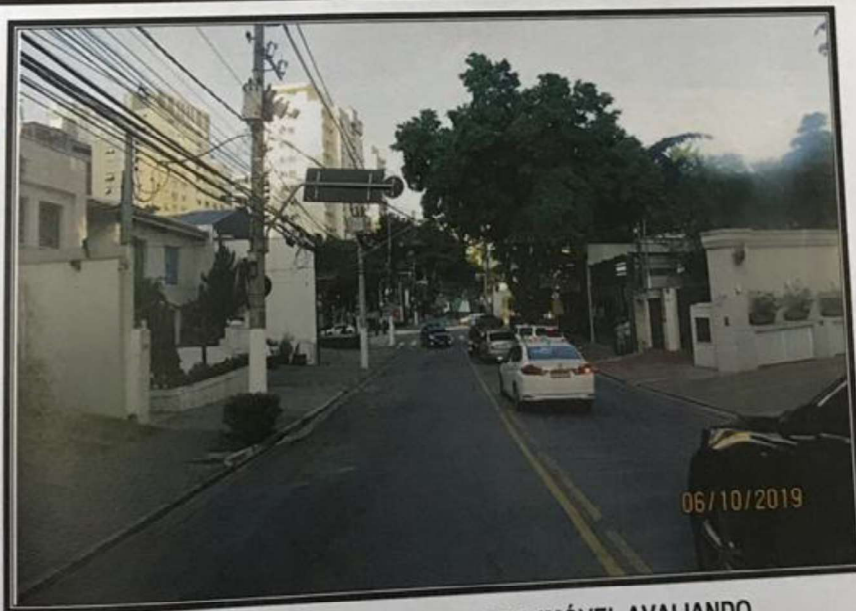
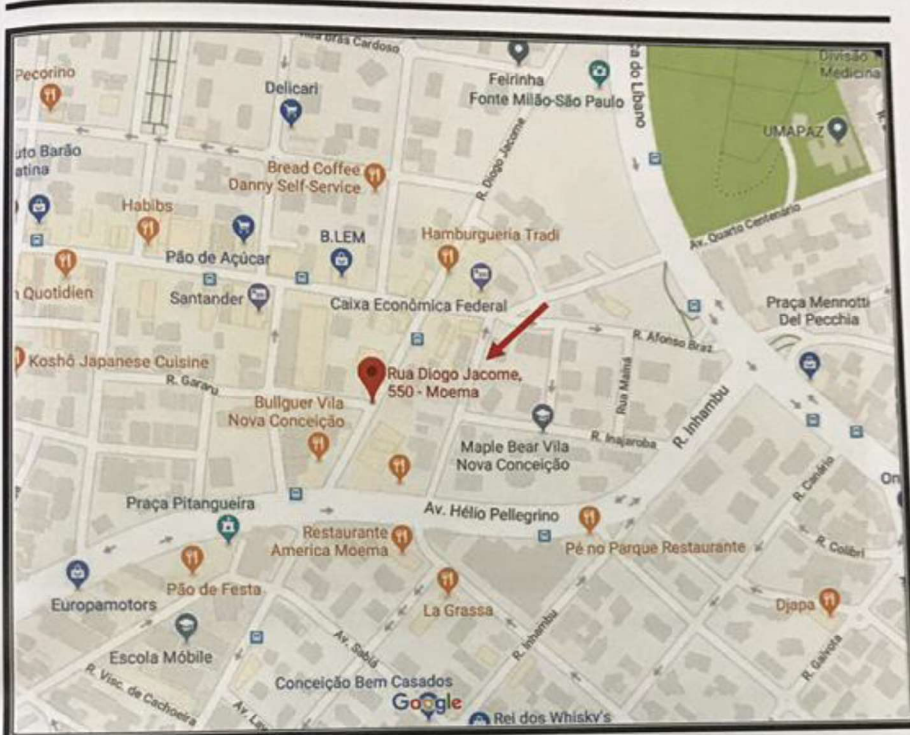
O bairro é bem por diversos comércios, supermercado, hospital, parque, transporte público, coleta de resíduos sólidos, água pluvial, iluminação pública, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica e rede telefônica.

10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

465

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



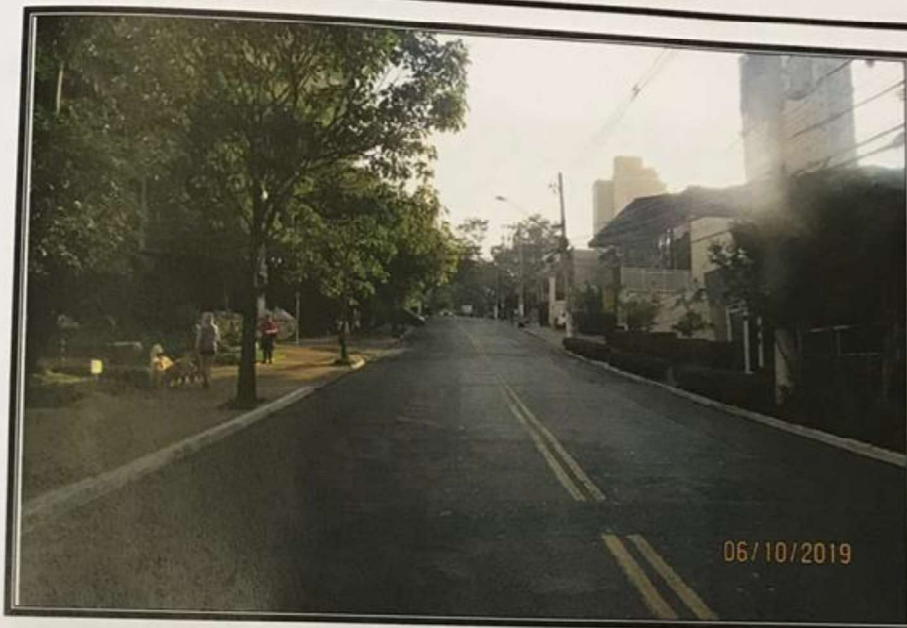
VISTA DA RUA DO LADO DIREITO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA MARQUES MENDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2019 às 17:24, sob o número WJMJ19409962056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049056-66.2018.8.26.0100 e código 771DFF5.

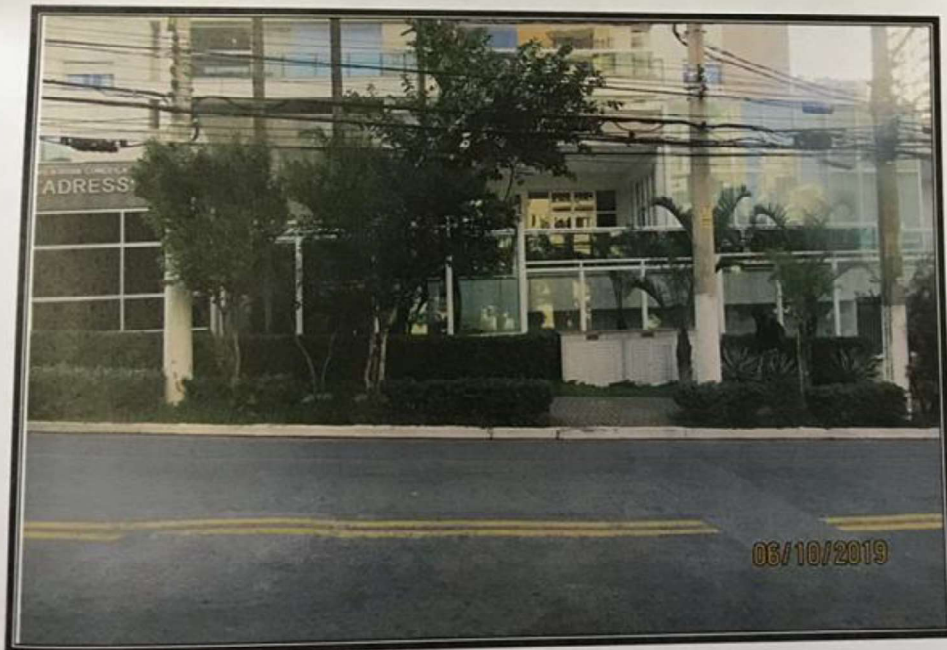
466

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



VISTA DA RUA DO ESQUERDO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA RUA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CECILIA MARQUES MENDES MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2019 às 17:24, sob o número WJMU19409962056. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049056-66.2018.8.26.0100 e código 771DFF5.

467

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143
adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL

