

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**Processo nº 0701458-19.2012.8.26.0704/1**

TADEU FREDERICO DE ANDRADE, PERITO JUDICIAL nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe,, vem, respeitosamente, APRESENTAR o respectivo **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** (em anexo).

Requer também, que seja expedição a correspondente **Guia de Levantamento de Honorários**.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 16 de setembro de 2015

Tadeu Frederico de Andrade - Perito Judicial
Corretor de Imóveis – CRECI-SP nº 81866
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI-CNAI nº 7090

Assinatura digital nos termos da Lei nº 11.419/2006

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 0701458-192012.8.26.0704/01
2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã
Comarca de São Paulo / SP**

SETEMBRO / 2015



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:**

Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 (antigo nº 253) – casa nº 129

Condomínio Vila Panamericana

Jardim Rosa Maria - Butantã

São Paulo / SP

CEP 05547-030

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Residencial (sobrado em condomínio fechado)

OBJETIVO:

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

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 0701458-19.2012.8.26.0704/01 da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã - Comarca de São Paulo / SP

DATA DA VISTORIA:

04 de setembro de 2015

VALOR DA AVALIAÇÃO:**R\$570.000,00 (quinhentos e setenta 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 (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis), 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 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 ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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.

- 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.

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

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

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

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, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

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

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.

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.

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

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.

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

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

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Cópia da Matrícula do Imóvel nº 125.937 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (anexada nos autos do processo judicial).

6 - VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 04 de setembro de 2015, acompanhada pelo Sr. Edgard (gerente do condomínio), ocasião na qual este Perito Judicial encontrou o imóvel fechado, o que impossibilitou a inspeção interna, sendo informado pelo referido funcionário, que o imóvel encontra-se fechado há vários meses.

No entanto, foi possível realizar a vistoria de interna de outra unidade semelhante no condomínio, a de nº 65, a qual se encontrava vazia e à venda.

Desta forma, por serem imóveis semelhantes, este Perito Judicial considera que não houve prejuízo ao presente trabalho, considerando que está sendo adotado, para a classificação do estado de conservação interno da unidade em estudo, como regular, conforme informações do funcionário do condomínio.

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

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

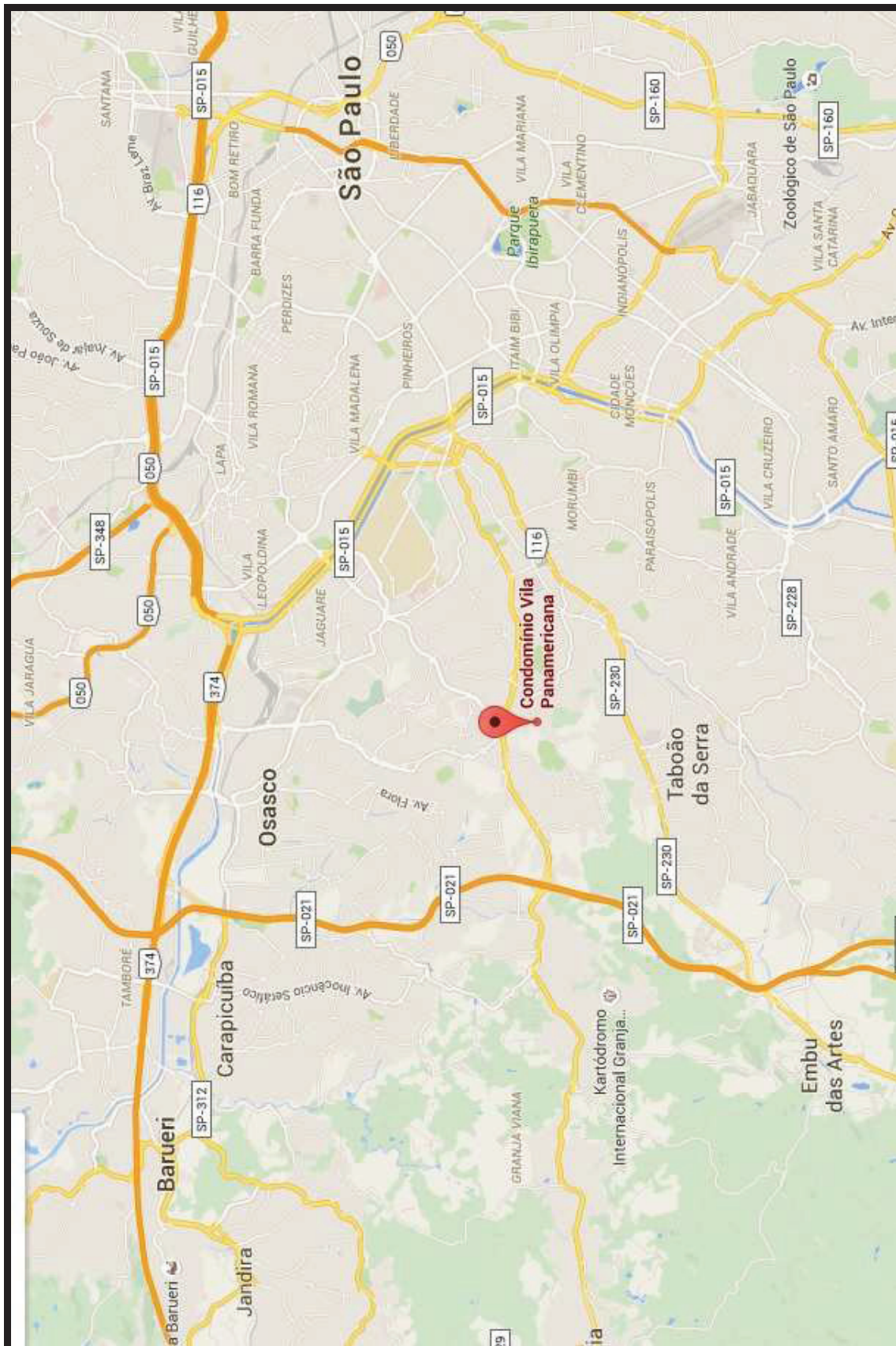
O imóvel residencial (sobrado em condomínio fechado) está localizado na Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 (antigo nº 253) – casa nº 129, (Via de Circulação Interna nº 01) no Condomínio Vila Panamericana, Jardim Rosa Maria, Butantã, Município de São Paulo / SP, CEP 05547-030, apresentando frente também para a Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia.

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 GERAL

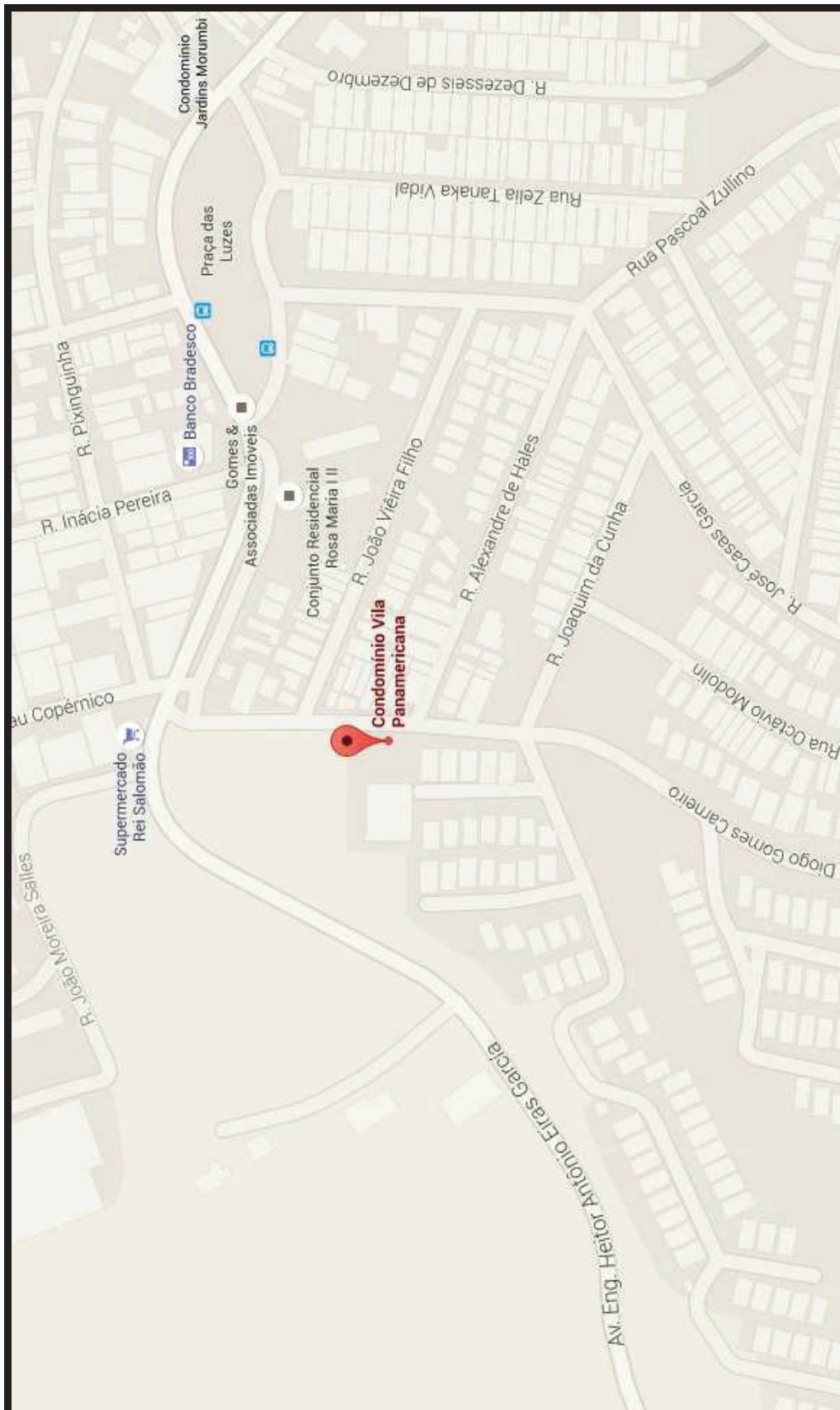
Este documento foi protocolado em 16/09/2015 às 17:42, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e TADEU FREDERICO DE ANDRADE. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0701458-19.2012.8.26.0704 e código A3948B.

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 BAIRRO

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



AVENIDA DIOGO GOMES CARNEIRO



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



PORTARIA PRINCIPAL 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

8 – DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Vila Panamericana é composto por 140 unidades (sobrados residenciais), quatro ruas internas, área de lazer completa (piscina, duas quadras poliesportiva, salão de festas, churrasqueira, pista de caminhada e áreas ajardinadas), com portaria e segurança 24 horas.

As unidades residenciais possuem recuo da construção em relação às ruas internas, sendo possível estacionar dois veículos nas vagas privativas.

Possui ainda, gerador de energia para as áreas comuns, reservatório d'água com capacidade para 210.000 litros e estacionamento para visitantes.

Sua idade é de aproximadamente 20 anos, apresentando excelente padrão de conservação e administração, distando cerca de 1 km da Rodovia Raposo Tavares (SP-270).

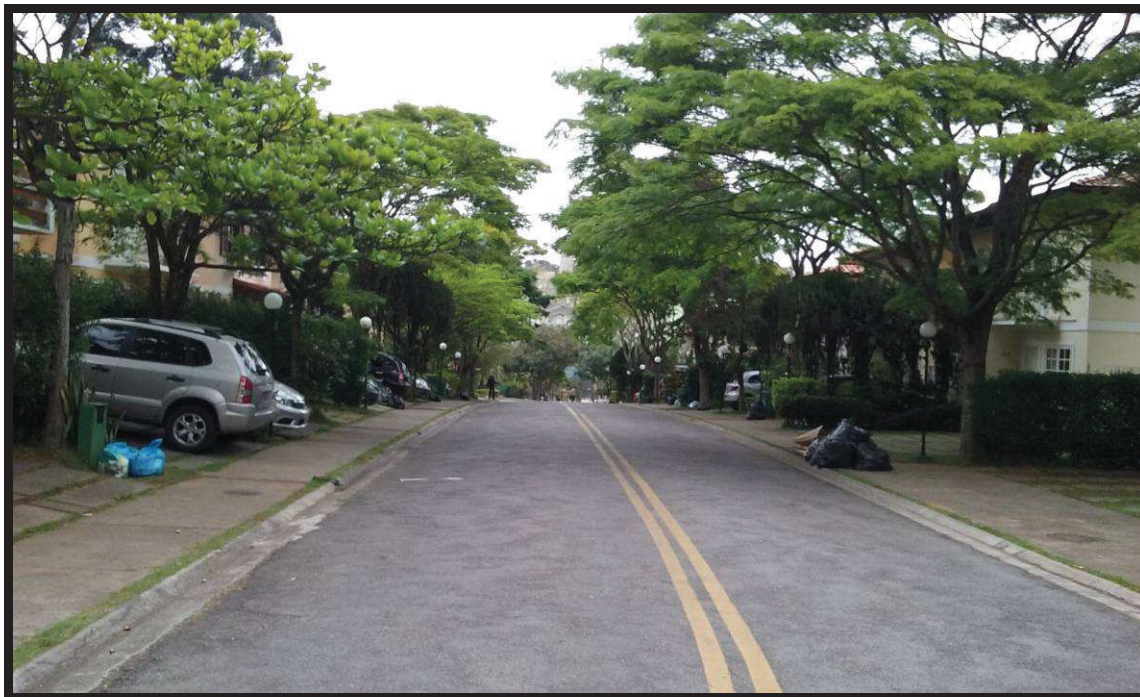
O Jardim Rosa Maria é um bairro predominantemente residencial, composto por sobrados de médio padrão, inserido na região da Zona Oeste da Cidade de São Paulo, tendo como principal via de acesso a Rodovia Raposo Tavares.

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

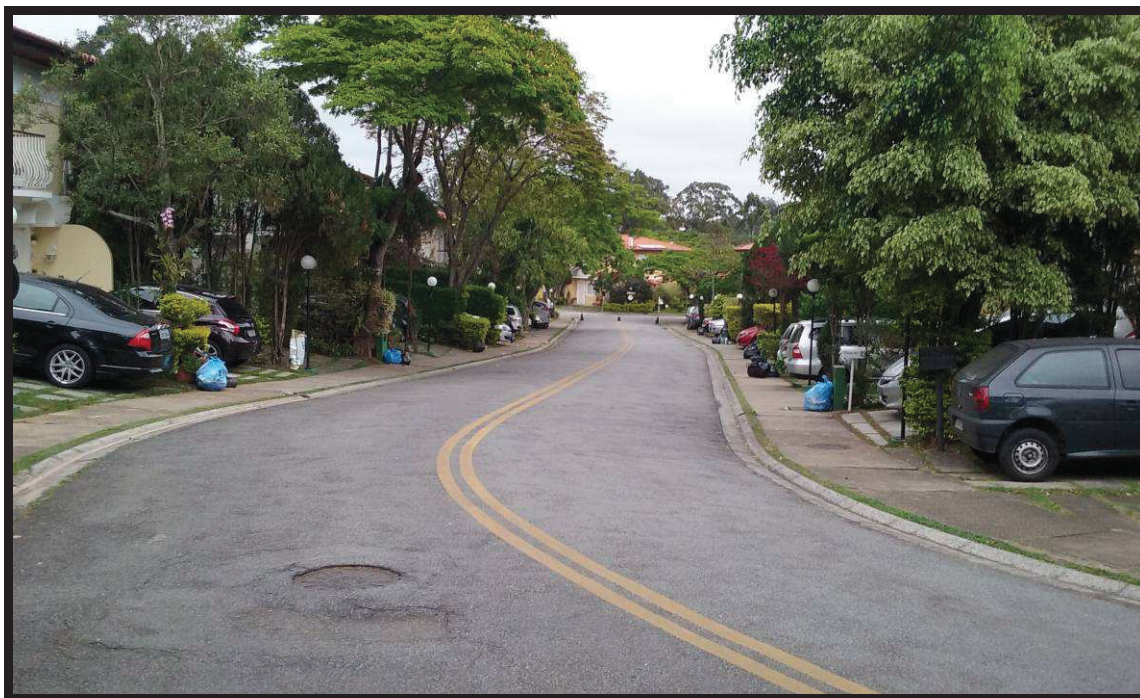
PERITO JUDICIAL

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



ARRUAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

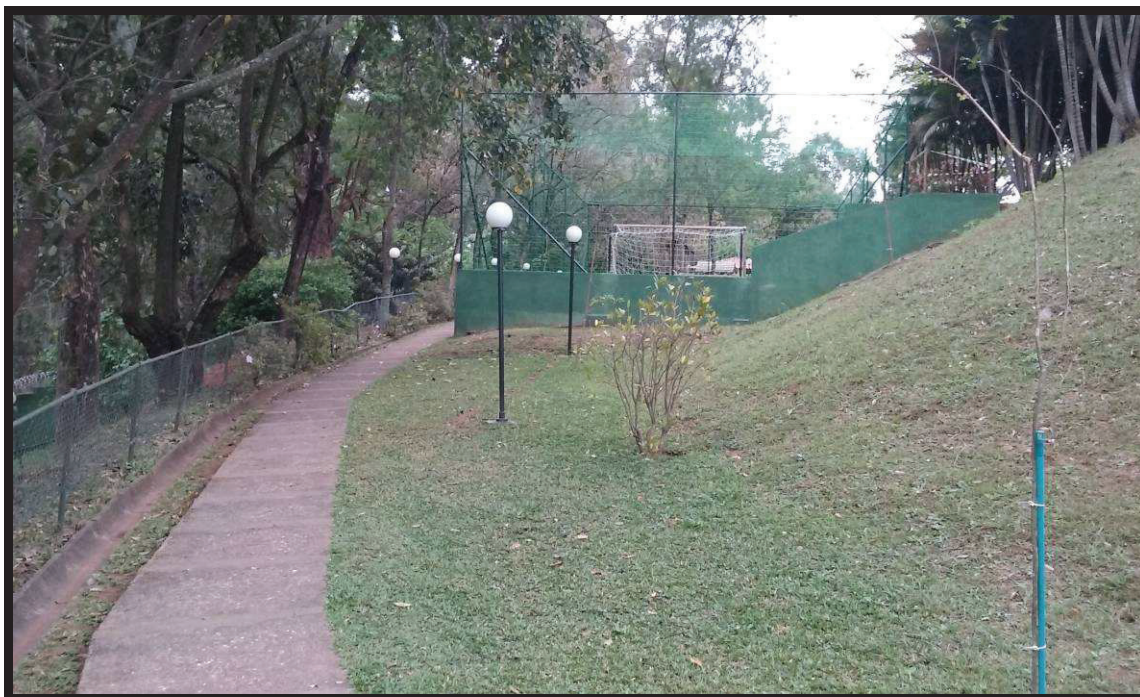


TADEU FREDERICO DE ANDRADE

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



PISTA DE CAMINHADA



Este documento foi protocolado em 16/09/2015 às 17:42, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e TADEU FREDERICO DE ANDRADE. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0701458-19.2012.8.26.0704 e código A3948B.

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

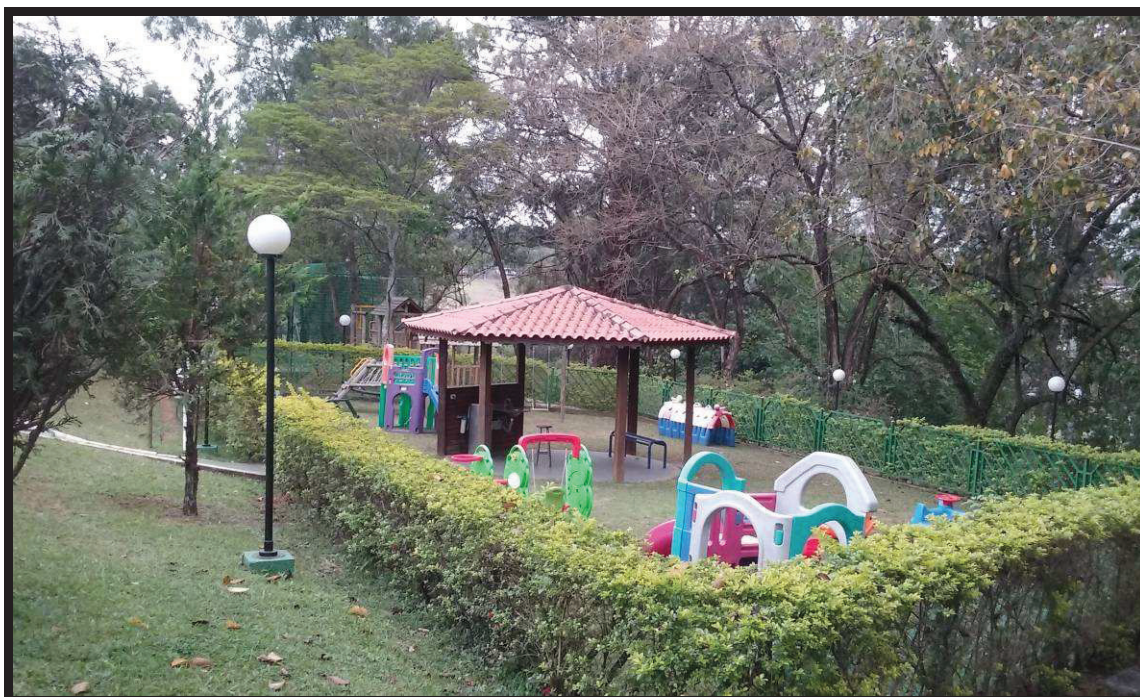
PERITO JUDICIAL

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



ESTACIONAMENTO DE VISITANTES E PLAYGROUD



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



SALÃO DE FESTA E CHURRASQUEIRA



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

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

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



VISTA INTERNA DO SALÃO DE FESTAS E ÁREA DA PISCINA



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

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

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



QUADRAS POLIESPORTIVAS



TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

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

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

9 – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

A unidade em estudo recebeu o nº 129 no condomínio, sendo composta por: sala com lareira para dois ambientes, lavabo, pequena despensa, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada com w.c., corredor de distribuição da escada, três dormitórios (sendo um suíte), banheiro social, pequeno quintal, corredor lateral e duas vagas descobertas para veículos.

Seu estado de conservação pode ser considerado bom, com idade estimada em aproximadamente 20 (vinte) anos, encerrando a **área privativa construída de 153,19 m²** e a área de terreno exclusiva de 119,40 m².

A área comum do condomínio pertencente à unidade é de 197,15 m² e perfazendo a área total de 350,34 m², correspondendo a fração ideal de 1/140 avos ou 0,007143 do terreno condominial.

As áreas acima foram extraídas da Matrícula do Imóvel nº 125.937 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

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 IMÓVEL (UNIDADE 129)

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

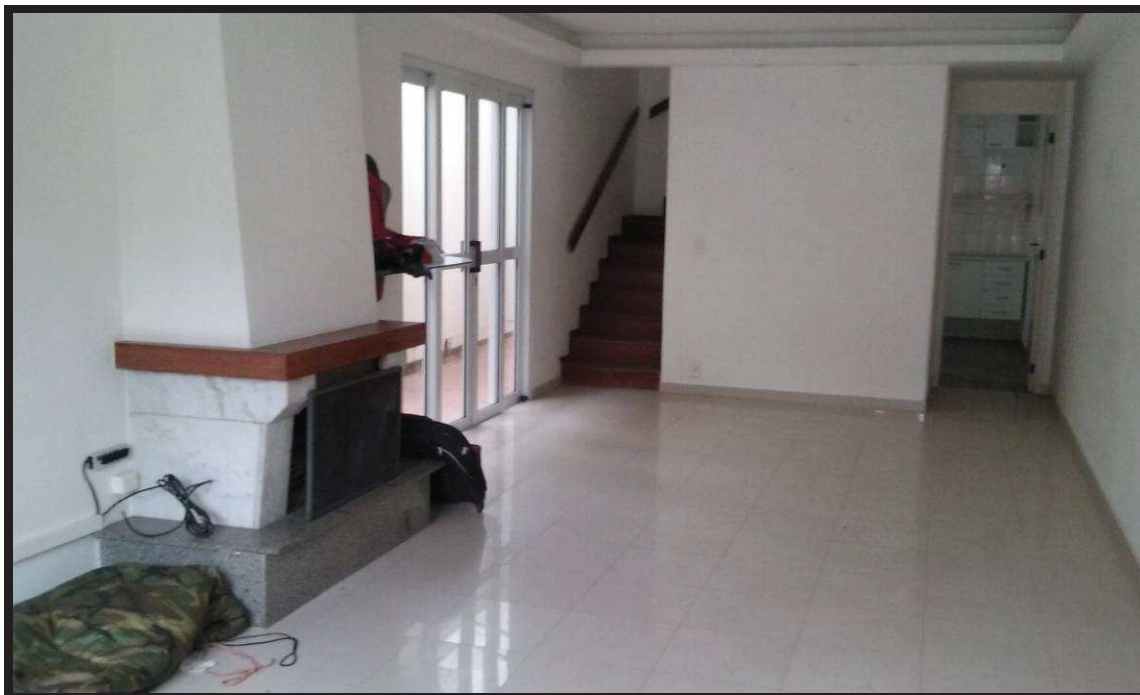
PERITO JUDICIAL

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 IMÓVEL (UNIDADE 129)



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL PARADIGMA - SALA

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 INTERNOS DO IMÓVEL PARADIGMA – COZINHA

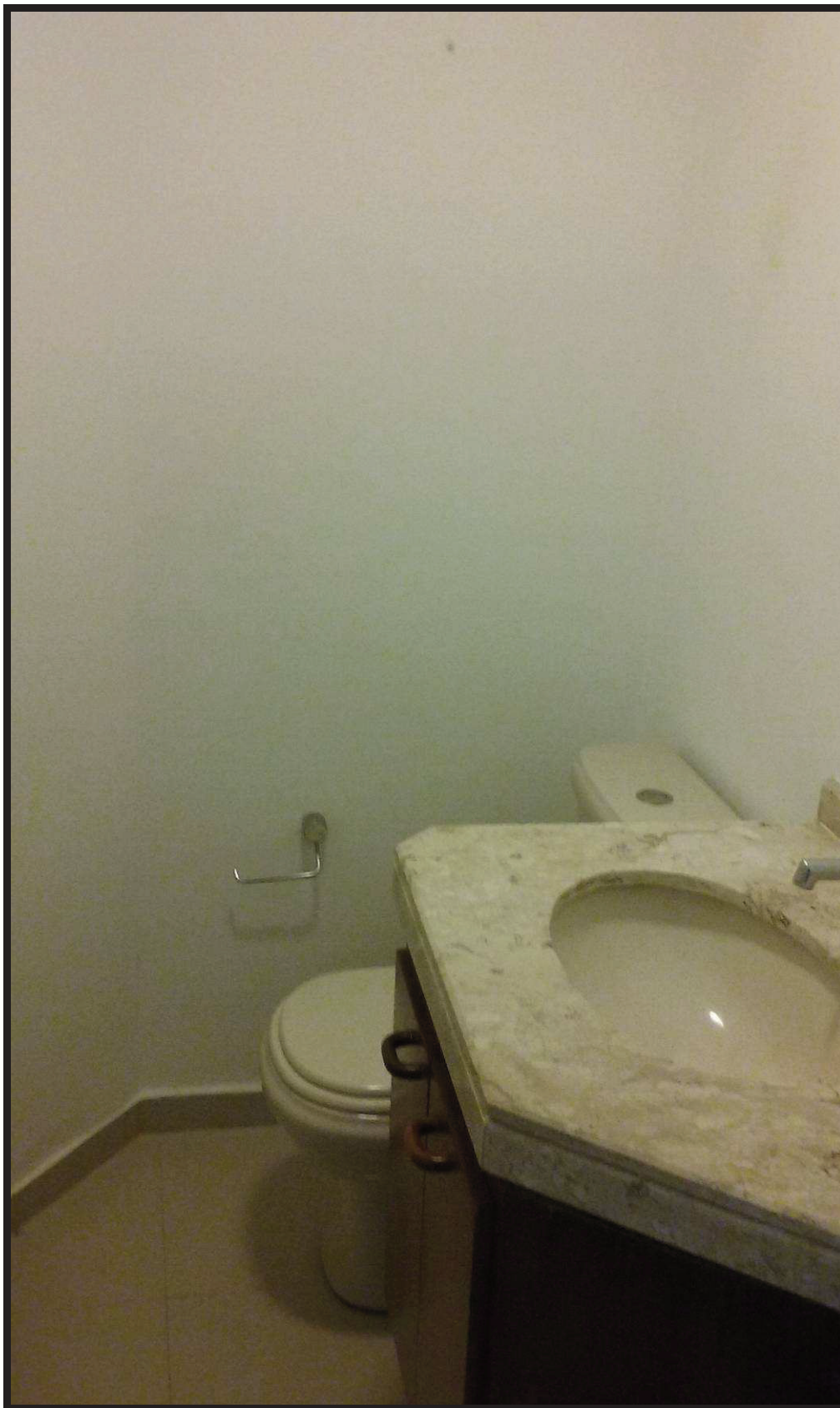


TADEU FREDERICO DE ANDRADE

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



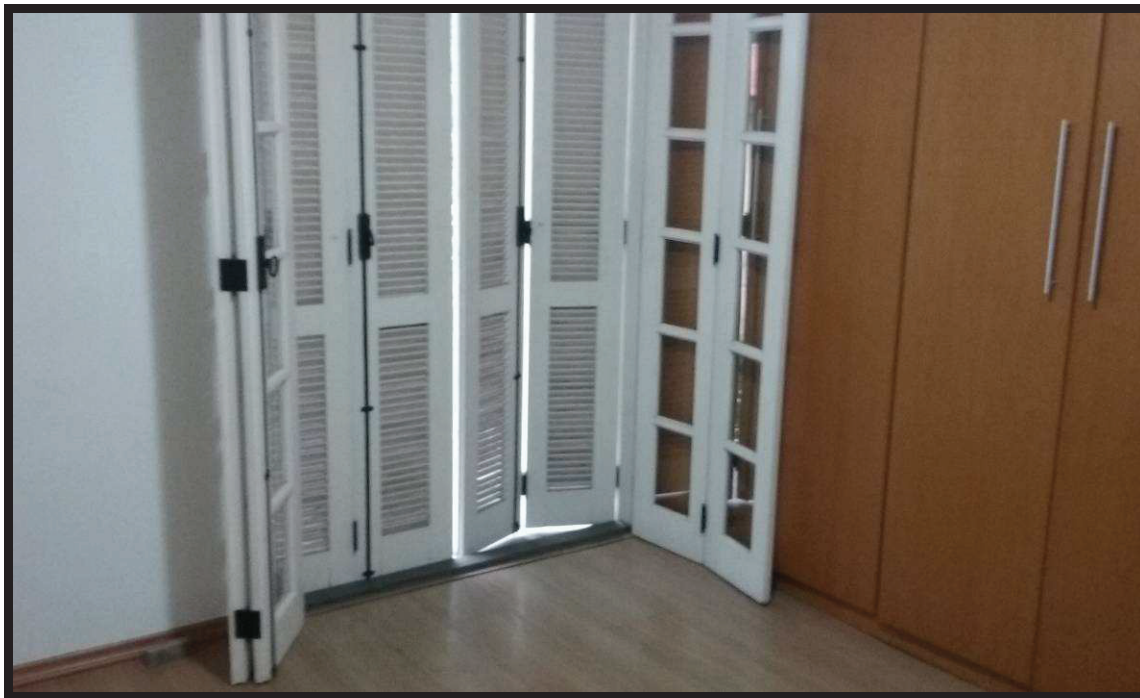
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL PARADIGMA - LAVABO

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

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

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



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL PARADIGMA – DORMITÓRIOS

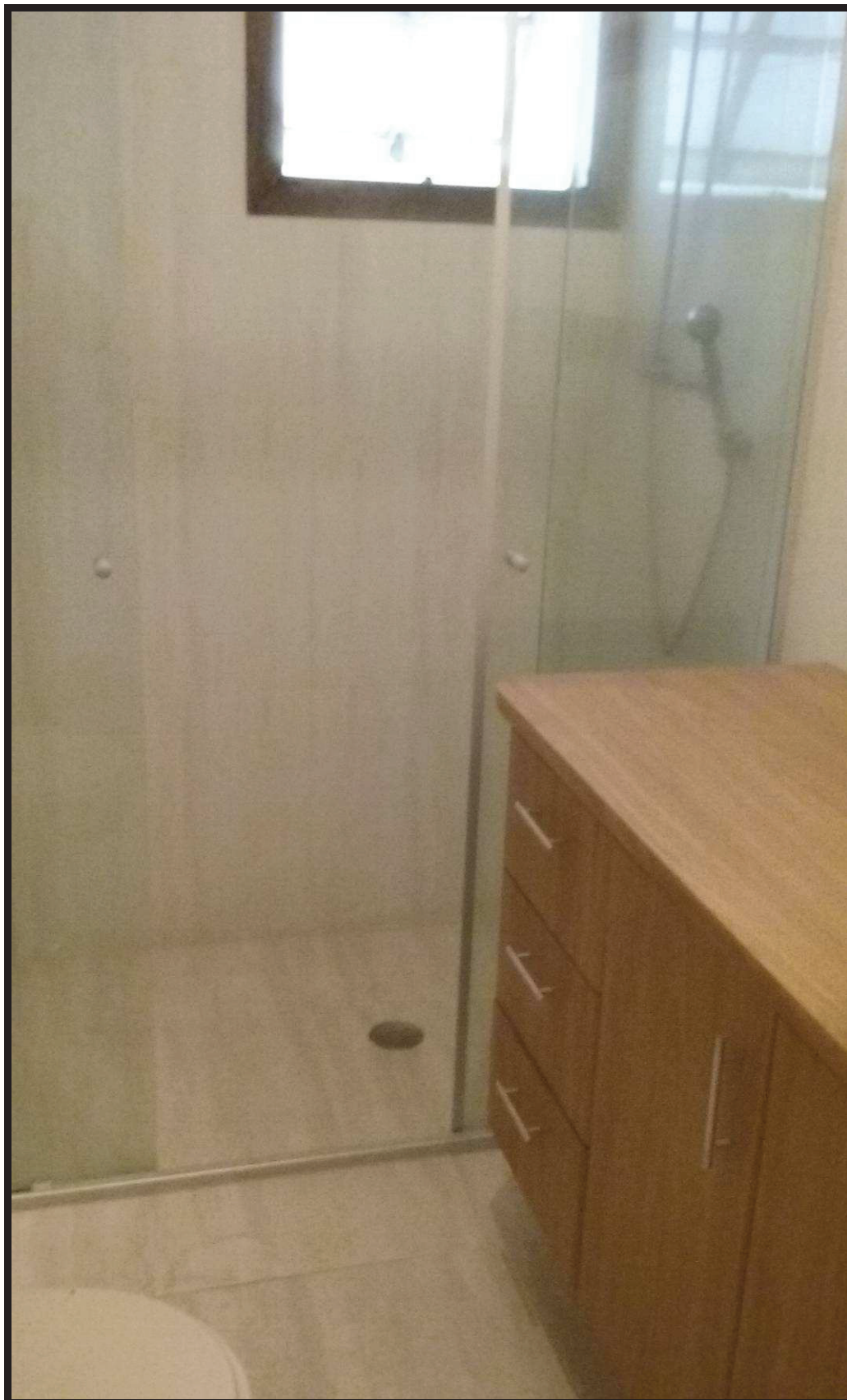


TADEU FREDERICO DE ANDRADE

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 INTERNOS DO IMÓVEL PARADIGMA - BANHEIRO

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

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

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

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, a unidade é composta pelas seguintes áreas:

Área Privativa de Terreno	119,40 m ²
Área Comum	197,15 m ²
Área Total	350,34 m ²
Área Privativa Construída	153,19 m²
Fração Ideal de Terreno	1/140 ou 0,007143 %

Obs.: Para fins desta avaliação, a unidade considerada pelo mercado imobiliário é a área útil do imóvel, portanto, para o presente caso, será adotada a **área privativa construída de 153,19 m²**.

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA DA PESQUISA DE MERCADO

As pesquisas indicaram os seguintes elementos de referência semelhantes para venda no próprio condomínio e nas imediações:

ELEMENTO 01

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 253 – Condomínio Villa Felicitá

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 110 m²Preço de Venda: R\$610.000,00 (R\$5.545 / m²)

Fonte: Patamar Imóveis – (11) 4702-3031 / (11) 2101-0800 (Sr. Divaldo)

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 02

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$598.000,00 (R\$3.908 / m²)Fonte: Krisos Imóveis – (11) 4302-7983 (Sra. Diná)

ELEMENTO 03

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$620.000,00 (R\$4.052 / m²)Fonte: Patamar Imóveis – (11) 4702-3031 / (11) 2101-0800 (Sr. Divaldo)

ELEMENTO 04

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$590.000,00 (R\$3.856 / m²)Fonte: Flórida Imóveis – (11) 2714-8500

ELEMENTO 05

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$530.000,00 (R\$3.464 / m²)Fonte: Paulo Roberto Leardi Imóveis – (11) 2372-9551

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

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$620.000,00 (R\$4.052 / m²)Fonte: Diagonal Imóveis – (11) 3782-6060

ELEMENTO 07

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 – Condomínio Vila Panamericana

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 153 m²Preço de Venda: R\$635.000,00 (R\$4.150 / m²)Fonte: Vila São Francisco Imóveis – (11) 2284-7733 (Sra. Carol)

ELEMENTO 08

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 500 – Condomínio Vila Liberty

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 90 m²Preço de Venda: R\$485.000,00 (R\$5.388 / m²)Fonte: Proprietário - (11) 5042-1624

ELEMENTO 09

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 500 – Condomínio Vila Liberty

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 90 m²Preço de Venda: R\$535.000,00 (R\$5.944 / m²)Fonte: Patamar Imóveis – (11) 4702-3031 / (11) 2101-0800 (Sr. Divaldo)

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 10

Local: Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 500 – Condomínio Vila Liberty

Tipo: Sobrado em Condomínio Fechado

Área Privativa Construída: 90 m²Preço de Venda: R\$530.000,00 (R\$5.888 / m²)

Fonte: Decisão Moradia Imóveis – (11) 3782-188

12 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Dos dez elementos de referência acima apresentados, seis estão localizados no próprio condomínio, sendo que os demais podem ser considerados como semelhantes.

Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90.

Elementos	Preço / m²	Fator Oferta	Preço Tratado / m²
01	R\$5.545	0.90	R\$4.990
02	R\$3.908	0.90	R\$3.517
03	R\$4.052	0.90	R\$3.646
04	R\$3.856	0.90	R\$3.470
05	R\$3.464	0.90	R\$3.117
06	R\$4.052	0,90	R\$3.646
07	R\$4.150	0.90	R\$3.735
08	R\$5.388	0,90	R\$4.849
09	R\$5.944	0,90	R\$5.349
10	R\$5.888	0,90	R\$5.299

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

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos dez elementos de referência resulta em **R\$4.161 / m²**.

No entanto, em razão do atual momento de desaquecimento que passa o mercado imobiliário e também em razão de várias unidades em oferta no próprio condomínio, a boa prática nas avaliações imobiliárias recomenda-se que seja arbitrado **um fator extra de comercialização (fator liquidez)** sobre o preço do metro quadrado acima encontrado, que no caso será arbitrado em 0,90.

Portanto, o resultado será:

R\$4.161 / m² (preço médio tratado por m²)

x 0.90 (fator extra de comercialização)

= R\$3.744 / m²

x 153,19 m² (área privativa construída)

= R\$573.543,36

ou

R\$570.000,00 por arredondamento para valor de mercado.

13 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de um sobrado de bom padrão, inserido em um condomínio residencial horizontal fechado, com toda a infraestrutura, aparentemente bem administrado e cuidado.

Localiza-se em bairro de classe média da Zona Oeste da Cidade de São Paulo, com toda infraestrutura urbana, sendo servido por diversas linhas de transporte coletivo e com todas as facilidades de comércio e serviços necessários nas proximidades.

Situa-se relativamente próximo da Rodovia Raposo Tavares, principal via de acesso que liga a região ao bairro de Pinheiros.

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

Em razão do tipo do imóvel ser voltado para a classe média, normalmente é adquirido via financiamento bancário, o que lhe confere mais facilidade de negociação no mercado imobiliário, apesar do mesmo estar passando por uma fase de desaquecimento.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário atual para o presente caso, sendo que qualquer valor acima deste poderá dificultar a liquidez do imóvel.

14 - AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que o imóvel residencial (sobrado em condomínio fechado), objeto deste **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel**, localizado na Avenida Diogo Gomes Carneiro nº 110 (antigo nº 253) – casa nº 129, no Condomínio Vila Panamericana, Jardim Rosa Maria, Butantã, Município de São Paulo / SP, CEP 05547-030, pode ser **AVALIADO** em:

R\$570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais)

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

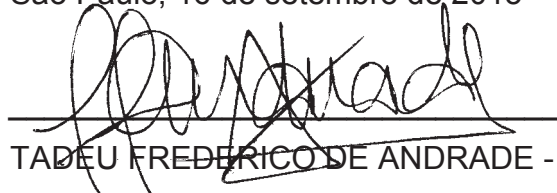
PERITO JUDICIAL

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

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 34 (trinta e quatro páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 16 de setembro de 2015



TADEU FREDERICO DE ANDRADE - Perito Judicial

Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866

Perito Avaliador de Imóveis - COFECI / CNAI nº 7.090