



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
 CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

PROCESSO DIGITAL n.º 1006562-65.2018.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito em Legislação Ambiental e Perito Avaliador Judicial, devidamente sindicalizado junto a Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo – APEJESP sob n.º 1591, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo – CRECI/SP sob n.º 54.626 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI sob n.º 07166, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., nos autos epigrafados de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **JOÃO MORO SERVIÇOS AUTOMOTIVOS e OUTROS**, requerer o quanto segue:

1 – ***JUNTADA*** aos autos do anexo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do bem imóvel constricto nos autos e objeto da tábua imobiliária n.º 33.167 da 1ª Serventia Predial desta Comarca (fls. 189/194).

2 – Tendo em vista a entrega do laudo pericial, requer a expedição do competente e correlato ***MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO (M.L.E.)*** dos honorários periciais provisórios e incontroversos de

Av. Padre Anchieta, n.º 6.278 – Balneário Oásis – CEP: 11750-000 – Peruíbe – SP / Fone: (13) 99607-7874

E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

fls. 238, no importe numerário de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), expedindo-se o necessário.

3 – Nos termos da anexa Tabela de Honorários periciais, extraída da Portaria n.º 6.425/2017 do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI/SP), requer a fixação dos honorários periciais *definitivos* em R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), requerendo assim sua *complementação* em mais **R\$ 2.300,00** (dois mil e trezentos reais), *já abatidos* dos honorários provisórios de fls. 238.

Termos em que,
 Pede Deferimento;
 Mogi das Cruzes, 17 de Janeiro de 2020.

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito Avaliador Judicial

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626
Auxiliar da Justiça TJSP – CÓDIGO: 22233

Av. Padre Anchieta, n.º 6.278 – Balneário Oásis – CEP: 11750-000 – Peruíbe – SP / Fone: (13) 99607-7874

E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos dezoito dias do mês de setembro de 2019 (fls. 228), o Perito Judicial **DOUGLAS PIRES COSTA**, matrícula n.º 1591 da APEJESP; inscrição sob n.º 54.626-F do CRECI/SP e inscrição sob n.º 07166 do CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários), foi nomeado pelo EXMO SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP, para desempenhar as suas funções com *honestidade, lealdade e disciplina*, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos da ação judicial nº 1006562-65.2018.8.26.0361.

I – HISTÓRICO

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, aflorada pelo banco-exeqüente (Banco do Brasil S/A) em face da empresa executada (João Moro Serviços Automotivos Ltda.), cujo exequente tornou-se credor da executada, por meio de CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO no valor de R\$ 146.870,57 (cento e quarenta e seis mil, oitocentos e setenta reais e cinquenta e sete centavos), conforme documentos de fls. 34/45 dos autos, atualmente em fase executiva.

Diante do inadimplemento dos executados, o bem imóvel objeto do presente trabalho foi alvo de **CONSTRICÇÃO JUDICIAL** como se vislumbra pela penhora devidamente averbada junto ao Fólio real, notadamente na Averbação n.º 7, de 19/03/2019, junto ao espelho matricial n.º 33.167 do 1º C.R.I. de Mogi das Cruzes (fls. 192/193).

Superadas as etapas processuais, fora determinada a *avaliação* do bem em questão, ocasião em que este “*expert*” foi honrosamente nomeada pela r. decisão interlocutória de fls. 228 do presente caderno processual digital.



II- CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do bem imóvel situado à Rua Moacir de Brito Freitas, ao lado do n.º 40 – Centro – Mogi das Cruzes, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro.

III- EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da Marca SONY – Cyber-Shot, modelo DSC-W 630 de 16.1 mega pixels.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Moacir de Brito Freitas, ao lado do n.º 40, Centro, Mogi das Cruzes/SP, de propriedade dos executados, visando elucidar a divergência judicial sobre o valor do imóvel construído.

Na vistoria foram colhidos dados do imóvel, sua localização, seu estado, além de infra-estruturas do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no Capítulo IX deste Parecer Técnico.

V - DA METRAGEM DO IMÓVEL

Nos termos do espelho matricial n.º 33.167 do 1º C.R.I. desta Comarca, verifica-se que o terreno avaliando possui metragem total de 214,50m², contando ainda com edificação de estrutura em madeira que serviu de galpão dos executados.

VI - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto do presente trabalho possui as seguintes medidas, descrições e características, a saber:



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

fls. 266

IMÓVEL: *UM TERRENO sem benfeitorias situado de frente para a Rua Engenheiro Gualberto, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: - medindo 15,00 metros de frente para a aludida Rua Moacir de Brito Freitas, por 14,54 metros da frente aos fundos de um lado e 14,05 metros da frente aos fundos de outro lado, tendo nos fundos a largura de 15,00 metros, totalizando a área de 214,50 metros quadrados, confrontando de ambos os lados com terrenos de propriedade de Joaquim Pereira de Carvalho e sua mulher, e nos fundos com Espólio de José Alves de Miranda.*

Entretanto, por força da **RETIFICAÇÃO** noticiada na Averbação n.º 3, denota-se que o imóvel em tela faz frente para a Rua Moacir de Brito Freitas e não para a Rua Engenheiro Gualberto, como inicialmente noticiado na descrição do imóvel.

No terreno em questão, verificou-se que o mesmo encontra-se coberto por telhas e vigas de Madeira apodrecidas e sem valor comercial a ser estipulado neste trabalho.

VII - DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado em área central da Cidade de Mogi das Cruzes, com comércio e condução. A rua é pavimentada com bloquet/paralelepípedo, com iluminação pública e sistema de esgoto e o imóvel dista-se há 28,00 metros da esquina da Rua Engenheiro Gualberto.

No entorno do imóvel foi constatado a existência de **diversas empresas** ali instaladas em galpões industriais, reforçando a localização do bem entre a Cidade Industrial e o Centro de Mogi das Cruzes.

VIII - ESCLARECIMENTOS

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

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos



fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre *Ari Travassos*, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” nos ensina que:

“Estou aqui apenas para vistoriar...Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão”.

IX – DA METODOLOGIA APLICADA:

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado logo abaixo adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Em se tratando da palavra valor devemos conceituá-la que nada mais é do que justamente o que se busca em uma avaliação. A determinação do valor de um bem é bastante complexa. Existem diversos tipos de valor, entre eles: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil, entre outros.

Entre todos os tipos de valor, segundo Dantas (1998, p. 8) e Abunahman (1999, p. 13), o valor que deve ser adotado é o **valor de mercado**, pois esse é o único valor que será determinado em uma avaliação.

A Norma Brasileira (NBR) 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5) apresenta a seguinte definição de valor de mercado: “*Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente*”. Em outras palavras, e como indica González (1997, p. 33), valor de mercado é o resultante de uma transação entre **um vendedor** – que quer vender, mas não está sendo forçado a fazer isso – e **um comprador** – que quer comprar, mas também não está sendo forçado -, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.



No caso em tela, forçoso trazemos à baila a diferenciação entre **valor** e **preço**, cujos institutos são completamente distintos uns dos outros, o que se deve deixar bem frisado no presente laudo pericial, pois a prática forense nos demonstra que as pessoas **confundem** um com outro.

Pois bem, segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5), de cuja **METODOLOGIA** me utilizo, **preço** é a “*quantia pela qual se efetua, ou se propõem a efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele*”. Isto é, preço é o valor efetivo da transação, a quantia trocada pelo bem, que, no meu foco, é um bem imóvel.

O **preço** obtido pode se **diferenciar do valor de mercado** porque as partes tem liberdade para negociar, o que atribui peculiaridades a cada transação (GONZÁLEZ, 1997, p. 33). Por que isso ocorre? Porque existem sempre muitas pressões para a realização dos negócios. Alguns agentes tem dívidas, outros tem negócios esperando por recursos para poderem se concretizar; enfim, existem muitos motivos e pressões que fazem com que sejam realizados negócios fora dos valores de mercado.

Feitas estas importantes ponderações e distinções passamos agora a apresentar os imóveis referenciais utilizados como paradigmas, homogeneização dos dados e ao final a conclusão que se chega acerca do **valor de mercado** do bem objeto deste trabalho pericial.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

1 – O imóvel localiza-se na Rua Moacyr de Brito Freitas, ao lado da unidade habitacional n.º 40 e distante há 28 metros da esquina da Rua Engenheiro Gualberto, na região Central de Mogi das Cruzes, tratando-se de um lote de terreno em metragem total de 214,50m², conforme descrição tabular de fl. 189;

2 – Que no imóvel em tela encontra-se em fase de ruína madeiramento que sustenta um antigo e velho telhado que para efeitos de avaliação não será levado em conta;

3 – Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares na mesma região, **conclui-se** que o lote de terreno em questão possui seu valor mercadológico em torno de **R\$ 274.000,00** (duzentos e setenta e quatro mil reais), para Janeiro de 2020.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 17 de Janeiro de 2020.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 269

ANEXOS :

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS PARADIGMAS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O m²

ANEXO III – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE MAPS)

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS

ANEXO V – TABELA DE HONORÁRIOS PERICIAIS – PORTARIA 6.425/2017 –
CRECI/SP

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	VALOR	ÁREA	VALOR/m²	FONTE
1	Centro	R\$ 180.000,00	138,00 m²	R\$ 1.304,34	Lunare Imóveis (11) 2312-5150 (1)
2	Mogilar	R\$ 880.000,00	750,00 m²	R\$ 1.173,33	Bazinga Imóveis (11) 2758-9240 (2)
3	Vila Industrial	R\$ 900.000,00	950,00 m²	R\$ 947,36	Padrão A Imóveis (11) 99572-4600 (3)
4	Vila Industrial	R\$ 380.000,00	480,00 m²	R\$ 791,66	F.S.B. Imóveis (11) 4743-7393 (4)
5	Centro	R\$ 1.950.000,00	1.500,00 m²	R\$ 1.300,00	Horta Andrade Imóveis (11) 4750-5698 (5)
6	Mogilar	R\$ 400.000,00	300,00m²	R\$ 1.333,33	Márcio Frederico (11) 4799-7600 (6)
7	Mogilar	R\$ 450.000,00	300,00m²	R\$ 1.500,00	Impacta Imóveis (11) 4750-7084 (7)
8	Mogilar	R\$ 430.000,00	350,00m²	R\$ 1.228,57	Nova Mogi Imóveis (11) 98509-5346 (8)
				R\$ 9.578,59	

(1) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mogi-das-cruzes-138m2-venda-R\\$180000-id-2451647712?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mogi-das-cruzes-138m2-venda-R$180000-id-2451647712?_vt=ranking:gbtree)

(2) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ponte-grande-bairros-mogi-das-cruzes-750m2-venda-R\\$880000-id-2451922967?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ponte-grande-bairros-mogi-das-cruzes-750m2-venda-R$880000-id-2451922967?_vt=ranking:gbtree)

(3) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mogi-das-cruzes-950m2-venda-R\\$900000-id-78619502?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mogi-das-cruzes-950m2-venda-R$900000-id-78619502?_vt=ranking:gbtree)

(4) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-bairros-mogi-das-cruzes-480m2-venda-R\\$380000-id-2461595869?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-bairros-mogi-das-cruzes-480m2-venda-R$380000-id-2461595869?_vt=ranking:gbtree)

(5) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-bras-cubas-bairros-mogi-das-cruzes-1500m2-venda-R\\$1950000-id-2456882982?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-bras-cubas-bairros-mogi-das-cruzes-1500m2-venda-R$1950000-id-2456882982?_vt=ranking:gbtree)

(6) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-R\\$400000-id-2453937885?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-R$400000-id-2453937885?_vt=ranking:gbtree)

(7) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-R\\$450000-id-2456657778?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-R$450000-id-2456657778?_vt=ranking:gbtree)

(8) [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-350m2-venda-R\\$430000-id-2461386497?_vt=ranking:gbtree](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-350m2-venda-R$430000-id-2461386497?_vt=ranking:gbtree)

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

fls. 271

ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 8 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 8 AMOSTRAS / 8 =
9.578,59 / 8 = **1.197,32**

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$ / m² = MÉDIO
VALOR DO IMÓVEL = 214,50m² x 1.197,32 = **RS 256.825,14**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa.

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 6 AMOSTRAS / 6 =
7.286,93 / 6 = **1.214,48**
VALOR DO IMÓVEL = 214,50m² x 1.214,48 = **RS 260.505,96**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.
Elimina-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 20% e
MÉDIA ARITMÉTICA – 20%

1.197,32 + 20% = 1.436,78
1.197,32 – 20% = 957,58

MÉDIA PONDERADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS / 5 =
6.339,57 / 5 = **1.267,91**

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL x MÉDIA

PONDERADA VALOR DO IMÓVEL = 214,50m² x 1.267,91 = **RS 271.966,69**

VALOR MÉDIO ESTIMADO: RS 274.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 272

CONCLUSÃO

Do exposto, concluímos que o valor mercadológico do imóvel avaliado, gira em torno de R\$ 274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais).

Variável de + 5% = R\$ 287.700,00

R\$ 274.000,00

Variável de - 5% = R\$ 260.300,00

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



ANEXO III

Mapa de localização



Imagem aérea do local do imóvel



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



ANEXO IV

FOTOGRAFIAS



Vista frontal do imóvel

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



Localizado há 28 metros da R. Engº Gualberto



Vista do imóvel pela R. Moacyr de Brito Freitas



Vista interna do terreno



Vista interna do terreno



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591



fls. 276

ANEXO V

TABELA DE HONORÁRIOS PERICIAIS

PORTARIA 6.425/2017 – CRECI/SP

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 Estado de São Paulo

PORTARIA Nº 6425/2017

**Estabelece tabela referencial para honorários de
 avaliação mercadológica**

O Presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região, no exercício regular de suas atribuições legais e regimentais,

CONSIDERANDO caber ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (Lei Federal nº 6.530/78, art. 3º);

CONSIDERANDO a competência legal do Corretor de Imóveis para realizar avaliação mercadológica (TRF-DF, acórdão nº 200734000105910, 7ª Turma, 29/6/10);

CONSIDERANDO as diversas consultas e requerimentos provenientes do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, solicitando a indicação de Corretores de Imóveis para atuar como Peritos Judiciais nas causas afetas às Varas de origem;

CONSIDERANDO que o COFECI estabeleceu nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercológica (COFECI, Resolução nº 1066, de 29 de novembro de 2007);

CONSIDERANDO, por fim, a finalidade institucional de interesse público do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região,

RESOLVE

Art. 1º - Estabelecer uma Tabela de Honorários referenciais nos moldes da editada pelo Conselho Nacional de Justiça (Resolução 232, de 13 de julho de 2016), que prevê o pagamento aos senhores Peritos Judiciais pelos trabalhos realizados em processos na chamada Justiça Gratuita, conforme prevê o artigo 95, parágrafo 3º, II, do Código de Processo Civil – Lei 13.105/2015.

Art. 2º - A presente tabela deverá ser utilizada pelos Corretores de Imóveis como referência de honorários a ser cobrado em trabalhos decorrentes de pareceres de avaliação de imóveis em processos judiciais, na condição de Perito nomeado pelo Juiz da causa.

§ 1º - Caberá ao profissional apresentar um orçamento preliminar de seus honorários, justificando os valores assinalados e requerendo ao Juiz da causa, após manifestação das partes envolvidas no processo, o arbitramento definitivo e o depósito prévio de seus honorários.

§ 2º - Na eventualidade de não se fazer possível determinar com exatidão a extensão e o custo dos trabalhos, ou em casos de maior complexidade, deverá o Corretor de Imóveis apresentar



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

um valor de honorários provisório, a ser complementado quando da apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

Art. 3º - Quando funcionar como Assistente Técnico, a contratação dos honorários deverá ser negociada diretamente com a parte interessada, recomendando-se a previsão de um adiantamento equivalente a 30% sobre o valor total ajustado para fazer frente às despesas na elaboração do parecer.

Art. 4º - Os honorários deverão ser estabelecidos em função do tempo demandado para a execução e apresentação do parecer ou laudo, tomando-se por base um valor equivalente a R\$ 203,01 (duzentos e três Reais e um centavo) por hora efetivamente gasta em vistas, viagens e/ou deslocamentos, juntada de documentos, estudos e outras atividades indispensáveis à realização do trabalho.

Art. 5º - A tabela referencial anexa aplica-se, única e exclusivamente, aos trabalhos realizados com base na Resolução 1.066/2006, do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI, sendo que, eventuais dúvidas decorrentes da aplicação deste normativo, deverão ser submetidas à análise da Diretoria deste Regional.

Art. 6º Fica convencionado que o Corretor de Imóveis que realizar a avaliação de um determinado bem de raiz, estará impedido de intermediar a venda do referido imóvel pelo prazo de seis meses, contados do término da prestação do serviço, exceto nos casos em que a parte contratante de seus serviços manifeste de forma expressa a preferência para que tal imóvel seja por ele comercializado.

Art. 7º - Esta Portaria entra em vigor nesta data e revoga disposições em contrário.
São Paulo, 06 de março de 2017.

José Augusto Viana Neto
Presidente



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 Estado de São Paulo

TABELA REFERENCIAL I

AVALIAÇÕES PARA FINS DE LOCAÇÃO

***** VALOR DA LOCAÇÃO	***** HONORÁRIOS
Até R\$ 2.500,00	100 %
De R\$ 2.501,00 até R\$ 4.000,00	95%
De R\$ 4.001,00 até R\$ 5.500,00	90%
De R\$ 5.501,00 até R\$ 7.000,00	85%
De R\$ 7.001,00 até R\$ 8.500,00	80%
De R\$ 8.501,00 até R\$ 10.000,00	75%
De R\$ 10.001,00 até R\$ 11.500,00	70%
De R\$ 11.501,00 até R\$ 12.500,00	65%
De R\$ 12.501,00 até R\$ 15.000,00	60%
De R\$ 15.001,00 até R\$ 20.000,00	50%
De R\$ 20.001,00 até R\$ 25.000,00	55%

O percentual para cálculo dos honorários, deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação. Para locações de valor superior a R\$ 25.000,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA REFERENCIAL II

AVALIAÇÕES PARA FINS DE COMPRA / VENDA

VALOR DO IMÓVEL	HONORÁRIOS
Até R\$ 35.000,00	De R\$ 882,63 até R\$ 1.659,07
De R\$ 35.001,00 até R\$ 45.000,00	De R\$ 970,89 até R\$ 1.824,97
De R\$ 45.001,00 até R\$ 55.000,00	De R\$ 1.067,98 até R\$ 2.007,47
De R\$ 55.001,00 até R\$ 65.000,00	De R\$ 1.174,78 até R\$ 2.208,22
De R\$ 65.001,00 até R\$ 75.000,00	De R\$ 1.292,25 até R\$ 2.429,03
De R\$ 75.001,00 até R\$ 85.000,00	De R\$ 1.421,48 até R\$ 2.671,94
De R\$ 85.001,00 até R\$ 105.000,00	De R\$ 1.627,50 até R\$ 3.059,20
De R\$ 105.001,00 até R\$ 110.000,00	De R\$ 1.719,66 até R\$ 3.232,43
De R\$ 110.001,00 até R\$ 120.000,00	De R\$ 1.837,59 até R\$ 3.454,10
De R\$ 120.001,00 até R\$ 130.000,00	De R\$ 1.935,67 até R\$ 3.638,46
De R\$ 130.001,00 até R\$ 140.000,00	De R\$ 2.024,13 até R\$ 3.804,74
De R\$ 140.001,00 até R\$ 150.000,00	De R\$ 2.106,40 até R\$ 3.959,38
De R\$ 150.001,00 até R\$ 200.000,00	De R\$ 2.466,23 até R\$ 4.635,75
De R\$ 200.001,00 até R\$ 250.000,00	De R\$ 2.779,25 até R\$ 5.224,13
De R\$ 250.001,00 até R\$ 300.000,00	De R\$ 3.065,83 até R\$ 5.762,81
De R\$ 300.001,00 até R\$ 400.000,00	De R\$ 3.589,50 até R\$ 6.747,15
De R\$ 400.001,00 até R\$ 500.000,00	De R\$ 4.069,69 até R\$ 7.649,76
De R\$ 500.001,00 até R\$ 600.000,00	De R\$ 4.520,08 até R\$ 8.496,35
De R\$ 600.001,00 até R\$ 700.000,00	De R\$ 4.948,12 até R\$ 9.300,93
De R\$ 700.001,00 até R\$ 800.000,00	De R\$ 5.358,46 até R\$ 10.072,24
De R\$ 800.001,00 até R\$ 900.000,00	De R\$ 5.754,24 até R\$ 10.816,19
De R\$ 900.001,00 até R\$ 1.000.000,00	De R\$ 6.137,73 até R\$ 11.537,03
De R\$ 1.000.001,00 até R\$ 1.500.000,00	De R\$ 7.919,12 até R\$ 14.885,49
De R\$ 1.500.001,00 até R\$ 2.000.000,00	De R\$ 9.544,10 até R\$ 17.939,95
De R\$ 2.000.001,00 até R\$ 3.000.000,00	De R\$ 12.505,98 até R\$ 23.507,37
De R\$ 3.000.001,00 até R\$ 4.000.000,00	De R\$ 15.217,28 até R\$ 28.603,77
De R\$ 4.000.001,00 até R\$ 5.000.000,00	De R\$ 17.757,94 até R\$ 33.379,43
De R\$ 5.000.001,00 até R\$ 10.000.000,00	De R\$ 28.973,48 até R\$ 54.461,17