

**AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ DA
COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

Processo nº: 1000525-65.2015.8.26.0704

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Fernando Iglesias Lopez

Executada: Rogéria Cristina Alves Baptista e outro

TADEU FREDERICO DE ANDRADE, **PERITO JUDICIAL** nomeado no processo em epígrafe, para avaliar o imóvel objeto da Matrícula de Imóvel nº 33.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, **conforme decisão às fls. 73**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

em conformidade com os requisitos do artigo 473 do Código de Processo Civil.

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 1000525-65.2014.8.26.0704

2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã

Comarca de São Paulo / SP

MARÇO / 2017



RESUMO

IMÓVEL

Avenida Brasil nº 490 (Lote 95 – Quadra 09)

Jardim da Rainha

Itapevi / SP

CEP 06656-420

OBJETIVO:

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

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1000525-65.2015.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã - Comarca de São Paulo / SP

DATA DA VISTORIA:

27 de fevereiro de 2017

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

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.*

- **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

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livres 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 dos imóveis (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.

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.

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

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 Matrículas de Imóvel nº 33.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia (anexadas nos autos do processo judicial).

6 - VISTORIA

Não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel, em razão de que o mesmo encontrava-se fechado e sem ninguém no local.

Porém, tal fato não causou prejuízo para o presente estudo, tendo em vista que foi possível caracterizar a construção existente através de verificação externa, a qual pode ser classificada como sendo de padrão popular.

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

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Avenida Brasil nº 490 (Lote 95 – Quadra 09) do Jardim da Rainha, Município de Itapevi / SP, CEP 06656-420.

O número 490 está situado entre o imóvel de nº 250 e o de nº 267 do referido logradouro.

TADEU FREDERICO DE ANDRADE

PERITO JUDICIAL

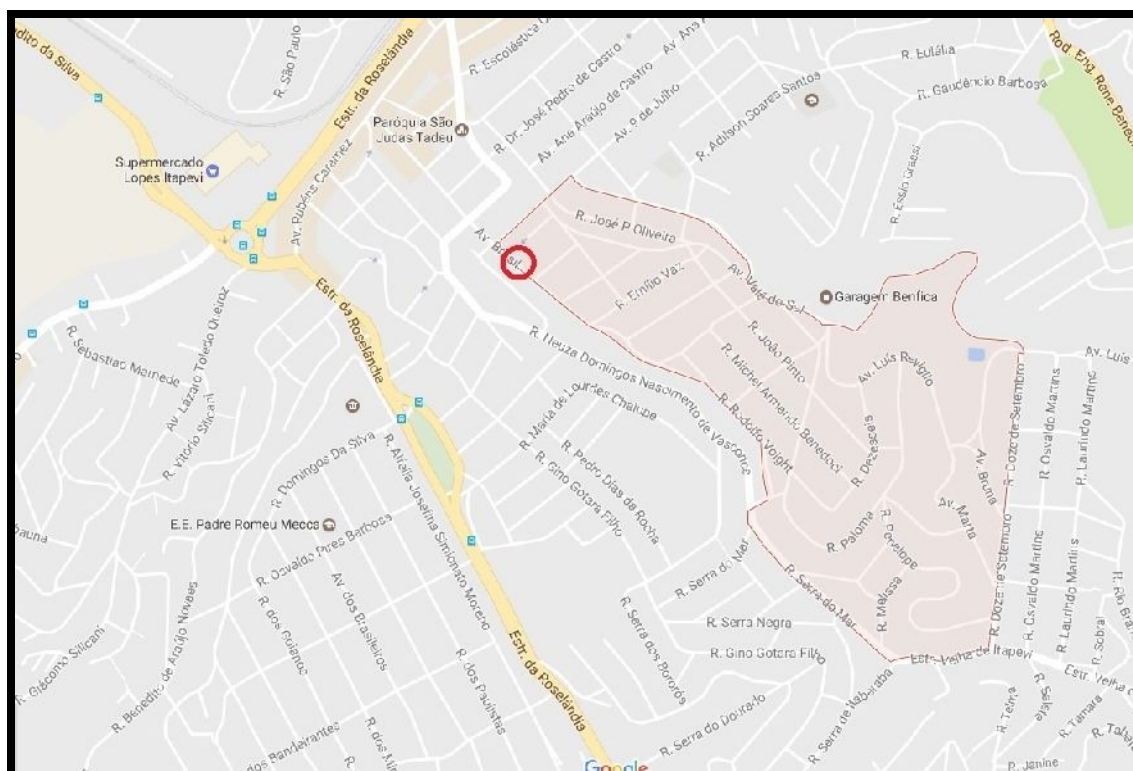
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 81.866 - Perito Avaliador de Imóveis - COFECI /CNAI nº 7.090

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

Situa-se em frente à Rua Nicolai Leonardo, distando 30 metros da esquina com a Rua Laurindo Medeiros, cerca de 400 metros do centro da cidade de Itapevi e 600 metros da Estrada da Roselândia.

A Avenida Brasil, apesar no nome de avenida, é uma via local em declive e acrive acentuados, apresentando-se asfaltada e com todos os melhoramentos públicos disponíveis.

O Jardim da Rainha é um bairro próximo ao centro da cidade de Itapevi, caracterizado por ser ocupado principalmente por residências de padrão popular e algum comércio de expressão local.



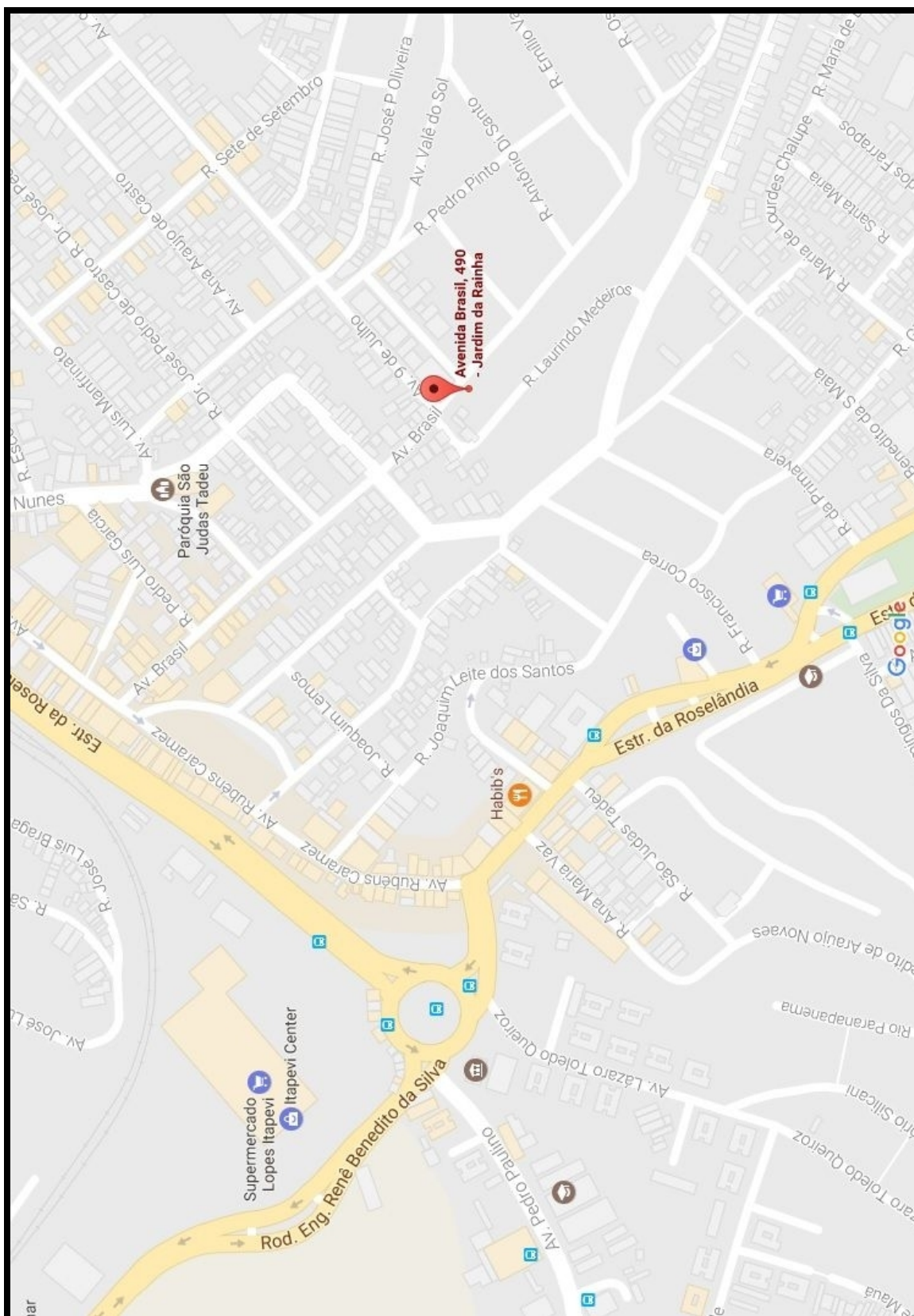
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO

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



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

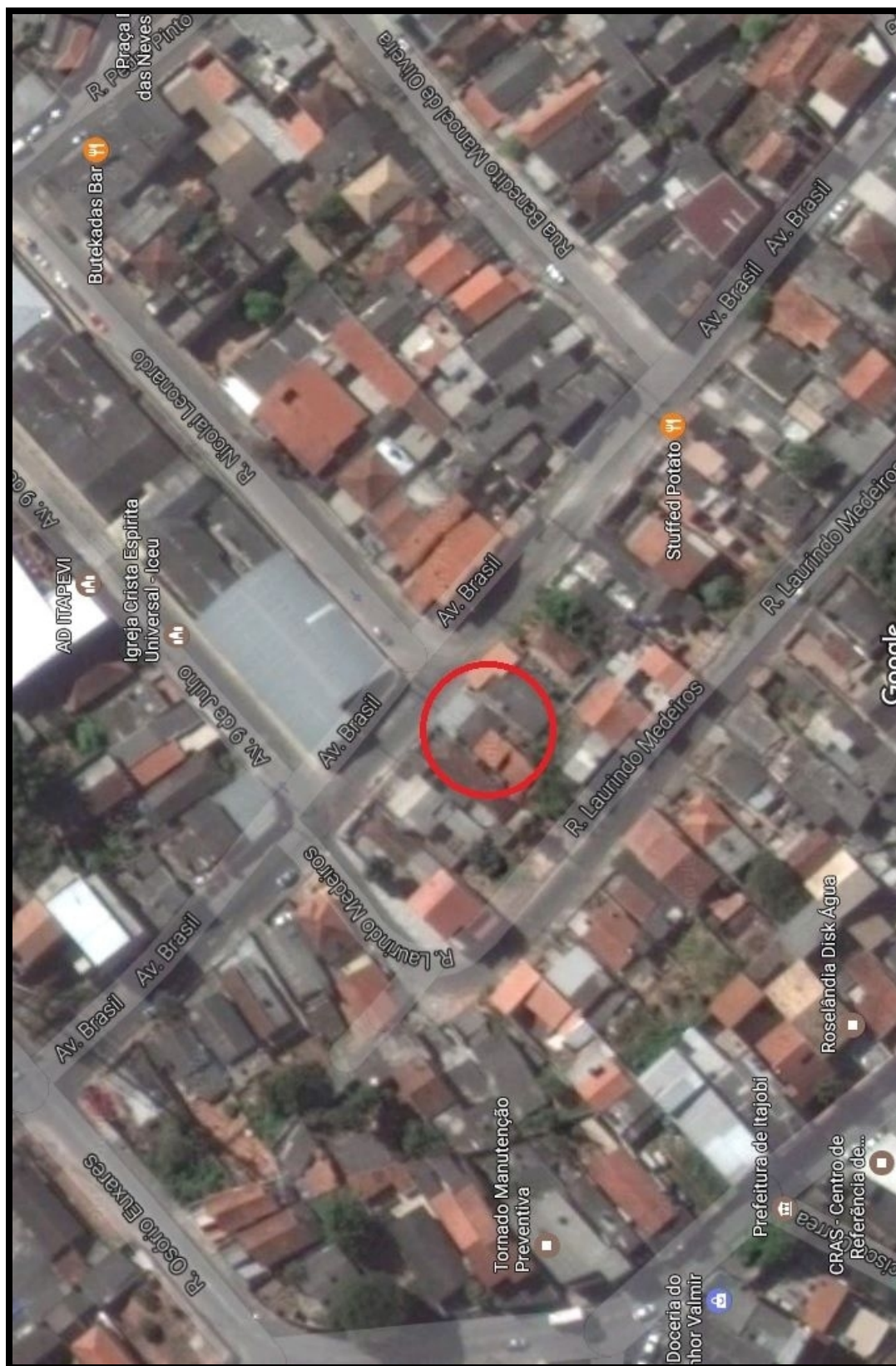


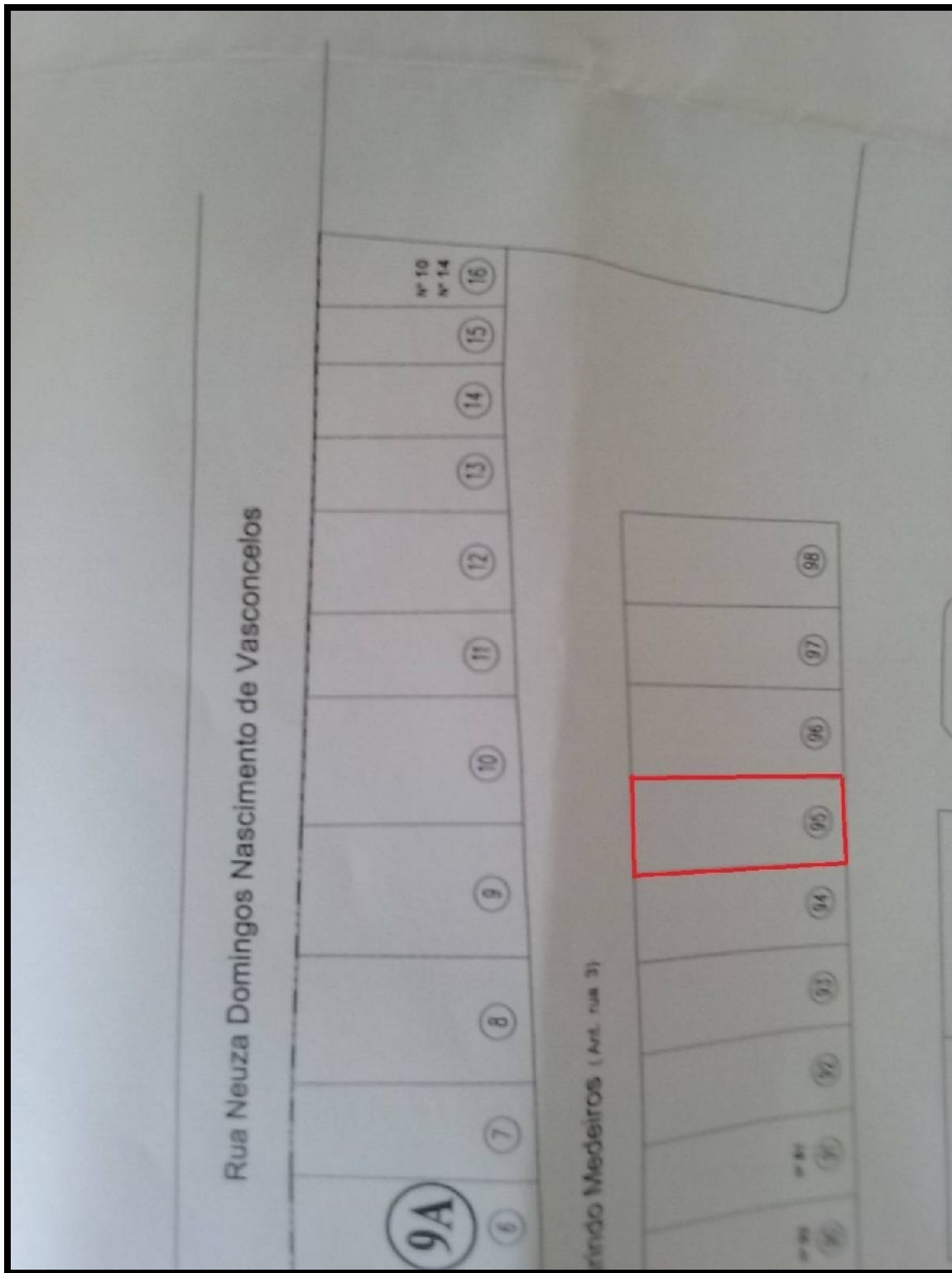
IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL

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



QUADRA FISCAL DO IMÓVEL (LOTE 95 – QUADRA 09)

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 BRASIL



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 NICOLAI LEONARDO

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado por ser um lote de terreno padrão, com 10,00 metros de testada por 30,00 metros de profundidade por ambas as laterais, tendo aos fundos a mesma metragem da testada, encerrando a **área total de 300,00 m²**, desenvolvendo-se em acive e acima do nível do logradouro.

Sobre o terreno acima descrito e caracterizado encontra-se uma construção residencial de padrão popular e com materiais de acabamento simples, a qual tem valor residual sobre o valor de mercado do terreno.

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 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



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL

9 – 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 para a área de terreno do imóvel, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: Terreno com casa sem valor comercial

Endereço: Rua Doutor José Pedro de Castro nº 622

Área de Terreno: 140 m²

Preço de Venda: R\$230.000,00

Fonte: Dias Imóveis

Tel.: (11) 4774-7486

Elemento 02

Tipo: Terreno com casa sem valor comercial

Endereço: Rua São Judas Tadeu nº 144

Área de Terreno: 250 m²

Preço de Venda: R\$270.000,00

Fonte: Loureiro Imóveis

Tel.: (11) 4143-4847

Elemento 03

Tipo: Terreno com casa sem valor comercial

Endereço: Avenida Nove de Julho nº 52

Área de Terreno: 250 m²

Preço de Venda: R\$350.000,00

Fonte: PLM Imóveis

Tel.: (11) 4142-3916

Elemento 04

Tipo: Terreno

Endereço: Avenida Brasil (ao lado do nº 290)

Área de Terreno: 150 m²

Preço de Venda: R\$200.000,00

Fonte: Silva Imóveis (Sr. Francisco)

Tel.: (11) 9.9504-4327

Elemento 05

Tipo: Terreno

Endereço: Avenida Cesário de Abreu nº 449

Área de Terreno: 460 m²

Preço de Venda: R\$700.000,00

Fonte: Sr. Sueli (proprietária)

Tel.: (11) 4141-4857

Elemento 06

Tipo: Terreno

Endereço: Rua Bonifácio de Abreu (ao lado do nº 6)

Área de Terreno: 900 m²

Preço de Venda: R\$1.000.000,00

Fonte: PN Imóveis

Tel.: (11) 4321-4991

Elemento 07

Tipo: Terreno com casa sem valor comercial

Endereço: Avenida Ana Araujo Castro nº 580

Área de Terreno: 280 m²

Preço de Venda: R\$280.000,00

Fonte: Ita Imóveis

Tel.: (11) 4141-3666

10 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA DE TERRENO	PREÇO R\$ / m ²
01	R\$230.000,00	0,90	R\$207.000,00	140 m ²	1.478
02	R\$270.000,00	0,90	R\$243.000,00	250 m ²	972
03	R\$350.000,00	0,90	R\$315.000,00	250 m ²	1.260
04	R\$200.000,00	0,90	R\$180.000,00	150 m ²	1.200
05	R\$700.000,00	0,90	R\$630.000,00	460 m ²	1.369
06	R\$1.000.000,00	0,90	R\$900.000,00	900 m ²	1.000
07	R\$280.000,00	0,90	R\$252.000,00	280 m ²	900

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 oito elementos de referência em oferta resulta em R\$1.168 / m².

Portanto, o resultado será:

300,00 m² (área de terreno) x R\$1.168 / m² (preço médio tratado por m²) = R\$350.400,00 ou **R\$350.000,00 por arredondamento de mercado.**

11 - 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 (lote de terreno), objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Avenida Brasil nº 490 (Lote 95 – Quadra 09), Jardim da Rainha, Município de Itapevi / SP, CEP 06656-420, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R\$350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais)

12 – CURRICULUM VITAE DO PERITO JUDICIAL

- **Advogado:** Atuando em processos judiciais cíveis e de família em assuntos que envolvam patrimônio imobiliário.
- **Corretor de Imóveis:** Atendendo clientes particulares e clientes na área de incorporações imobiliárias.
- **Perito Avaliador de Imóveis:** Inscrito no “CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis” do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, com certificado de especialização em “Avaliações Imobiliárias”, com certificação de Perito Judicial.

Membro do “Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias” do CRECI-SP, elaborando avaliações para imóveis de interesse do TJSP – Tribunal Judicial do Estado de São Paulo.

Membro da “OPERB- Ordem dos Peritos do Brasil”, inscrito sob nº 15.0108/SP.

- **Perito Judicial:** Habilitado e nomeado em diversas Varas Cíveis e Varas da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo e diversas outras do interior do estado.
- **Assistente Técnico Judicial:** Atuando em diversos processos judiciais auxiliando e acompanhando a atuação de Peritos Judiciais.
- **Professor:** Ministrando diversos cursos profissionalizantes para formação e especialização de Corretores de Imóveis e Avaliadores Imobiliários em escolas credenciadas.
- **Palestrante:** Atuando em diversas imobiliárias e em seções da OAB-SP para explanar sobre assuntos como: documentação imobiliária, avaliação imobiliária e perícia judicial.

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

13 – 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 22 (vinte e duas) páginas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 04 de março 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