

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024

Foto 01 -



ENDEREÇO

**Rua Virgínia Modesto (Travessa Renascer), 14
CEP 04880-035
Recanto Campo Belo – São Paulo – SP**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	6
10. FONTES DE PESQUISA	13
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	19
14. CÁLCULO DO TERRENO	20
15. DAS EDIFICAÇÕES	22
16. CONCLUSÃO	23
17. DA LOCAÇÃO	24
18. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	27
19. ABREVIATURAS	26
20. CURRÍCULO	27
21. ANEXOS.....	29

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Adriano Azevedo Silva - CPF: 304.353.278-36
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 02 de outubro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 25 de setembro de 2024
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do aluguel e do imóvel descrito nos autos do processo **0024540-09.2023.8.26.0002**.
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 30 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Laudo Pericial, não possui registro de matrícula, conforme petição à folha 55 do processo.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possível conhecer o imóvel avaliando, juntamente com a Sra. Cristiane (requerida) que reside no imóvel juntamente com sua família.

4.2 - De acordo com vistoria, foi verificado que se trata de terreno com formato irregular e topografia plana, onde se caracteriza semelhante a terreno interno, pois sua comunicação com a via se dá por corredor de aproximadamente 1.80 metros de largura no final da referida travessa. Conforme medição *in loco* foi constatado que o terreno detém aproximadamente **180m²** de área total, onde foi edificado residência padrão R1-B (Residência unifamiliar padrão baixo) que conta com sala, cozinha, banheiro, dormitório e varanda totalizando **70m²** de área construída.

4.3 - Conforme verificado nas alegações peticionadas nos autos, juntamente com informação colhida no local, o imóvel não possui planta ou qualquer documento que comprove sua idade real de construção. Sendo assim será atribuído a idade aparente de 30 anos.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado no final da Travessa Renascer, esta que se caracteriza como via estreita e íngreme, onde passa apenas um veículo por vez, conta com asfalto, rede de água, esgoto e energia elétrica. Em toda sua extensão foram observados imóveis residenciais de padrões semelhantes e medidas distintas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Recanto Campo Belo é um bairro situado no extremo sul da cidade de São Paulo, pertencente ao distrito de Parelheiros. Onde conta com comércio local, escolas, Ubs, transporte público, iluminação pública e coleta de lixo como infraestrutura básica.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Não informado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

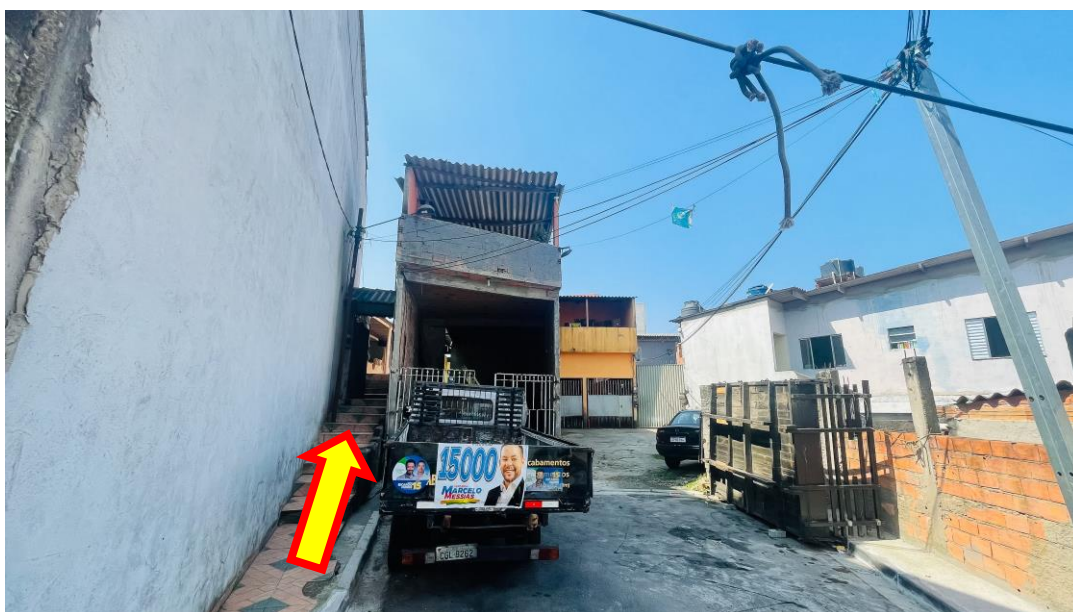
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



Foto 03 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 -



Foto 05 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -



Foto 07 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 -

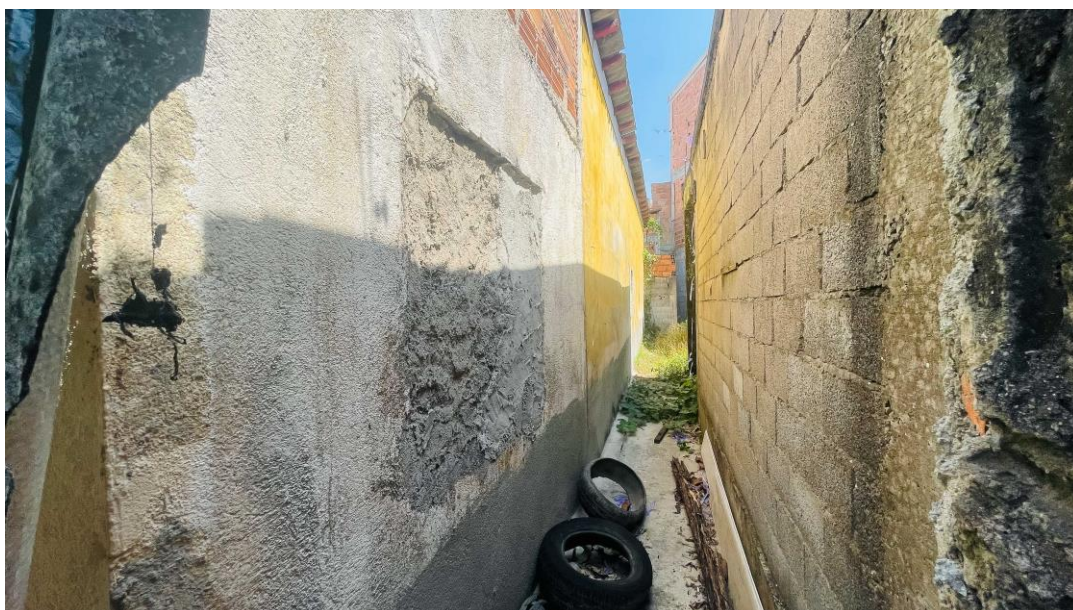


Foto 09 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 -



Foto 11 -



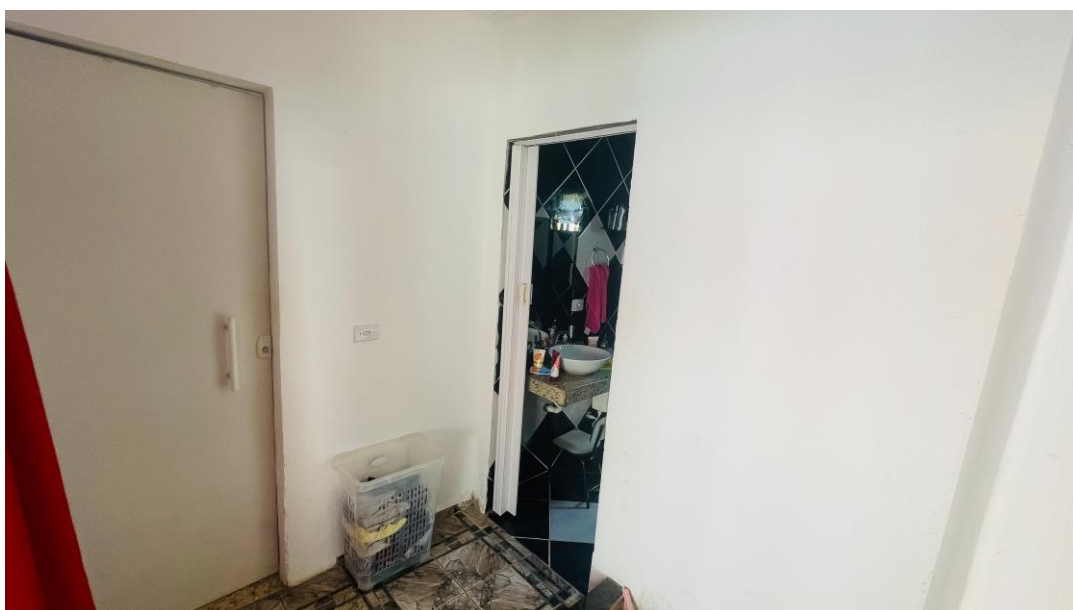
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 -



Foto 13 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 -



Foto 15 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Prohabitar Imóveis (www.prohabitar.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-125-m/TE1696-PRPN)

R₁ – Valor R\$ 90.000,00 – com 125.00 m². Custo por m² R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais)

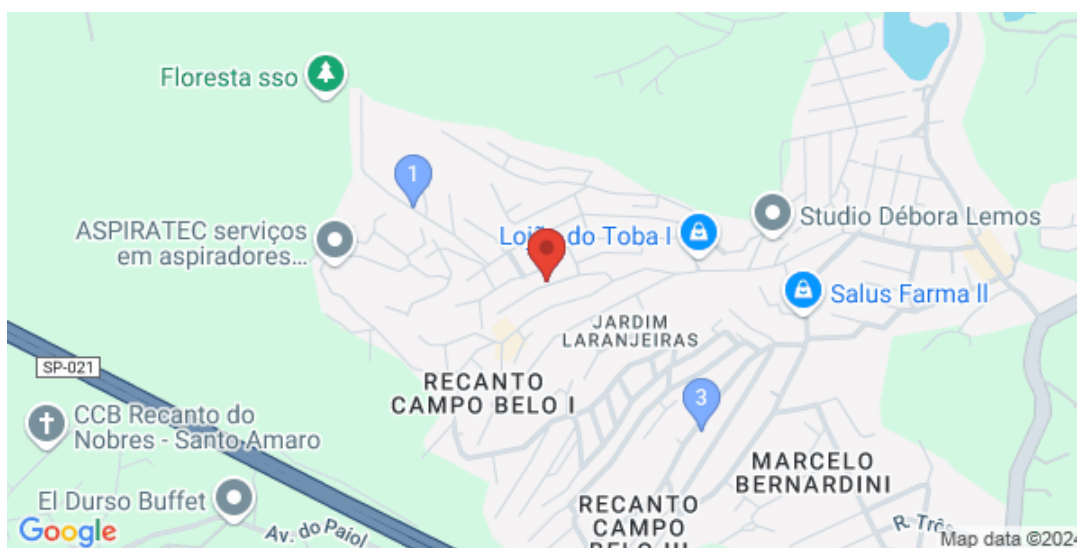


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Prohabitar Imóveis (www.prohabitar.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-160-m/TE1057-PRPN)

R₂ – Valor R\$ 95.000,00 – com 160.00 m². Custo por m² R\$ 593,75 (quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: De Queiroz Imóveis (www.dequeirozimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/recanto-campo-belo/terreno/74202351)

R₃ – Valor R\$ 320.000,00 – com 460.00 m². Custo por m² R\$ 695,65 (seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos)

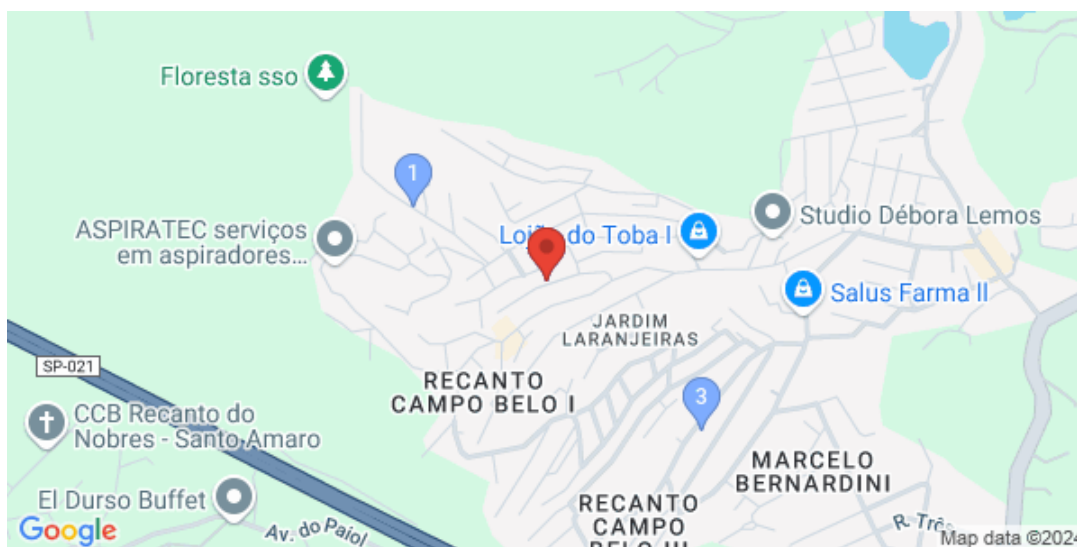


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Topcasa Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-recanto-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-sp-150m2-id-2675438998/)

R₄ – Valor R\$ 100.000,00 – com 150.00 m². Custo por m² R\$ 666,67 (seiscientos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)

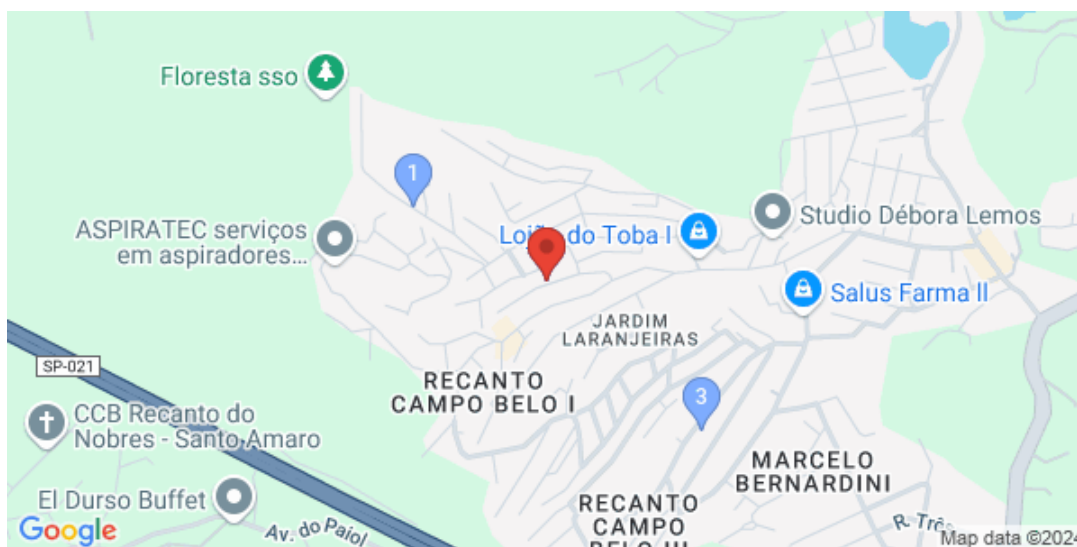


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Topcasa Imóveis (www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-recanto-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-sp-340m2-id-2619278603/)

R₅ – Valor R\$ 60.000,00 – com 340.00 m². Custo por m² R\$ 176,47 (cento e setenta e seis reais e quarenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se 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 na mesma região a nível socioeconômico, para apurar o valor do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, foi adotado o “**Método Evolutivo**”. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 90.000,00	125,00	720,00
2	R\$ 95.000,00	160,00	593,75
3	R\$ 320.000,00	460,00	695,65
4	R\$ 100.000,00	150,00	666,67
5	R\$ 60.000,00	340,00	176,47
Média Preço m ²			570,51

VM = R\$ 570,51

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

14. CÁLCULO DO TERRENO

14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 570,51	180.00 m²	R\$ 102.691,80

14.2 - Conforme descrito anteriormente, o terreno possui situação física semelhante a terreno interno, onde se faz necessário aplicação de fator conforme descrito à lei municipal nº. 10.235/1986 que trata sobre este tipo de terreno.

Art. 8º. Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo, terrenos internos e terrenos nos quais existam prédios em condomínio enquadrados nos tipos 2 e 4, da Tabela V, serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III.

“VI - Terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionados em Listagem de Valores. (Art. 7º da Lei 10.235, de 16/12/86)”.

1. Fator terreno encravado	0,50
2. Fator terreno de fundo	0,60
3. Fator terreno interno	0,70

TABELA III

F.C (Fator Correção) = 0,70

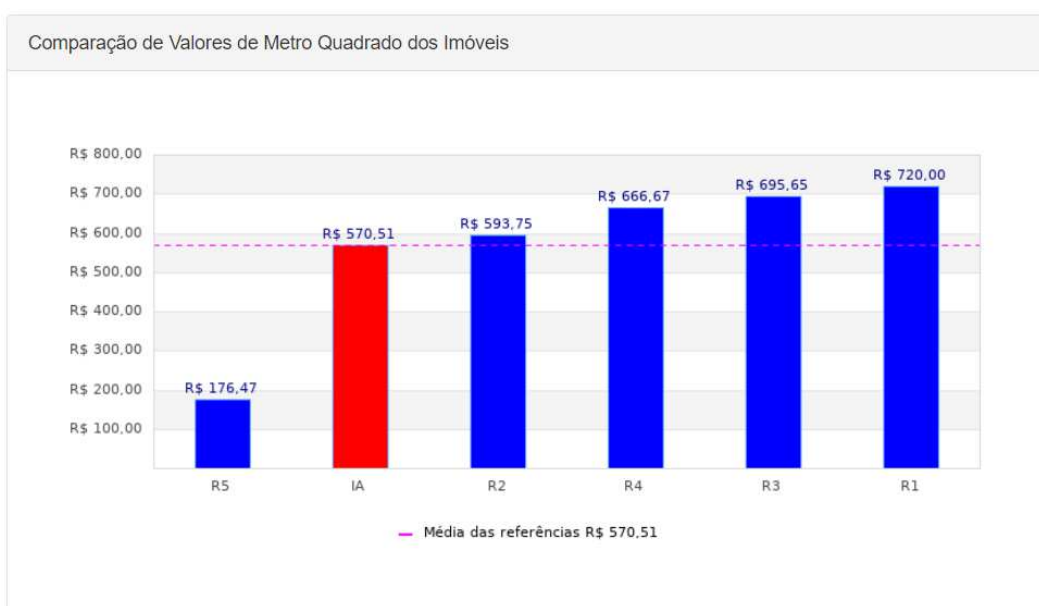
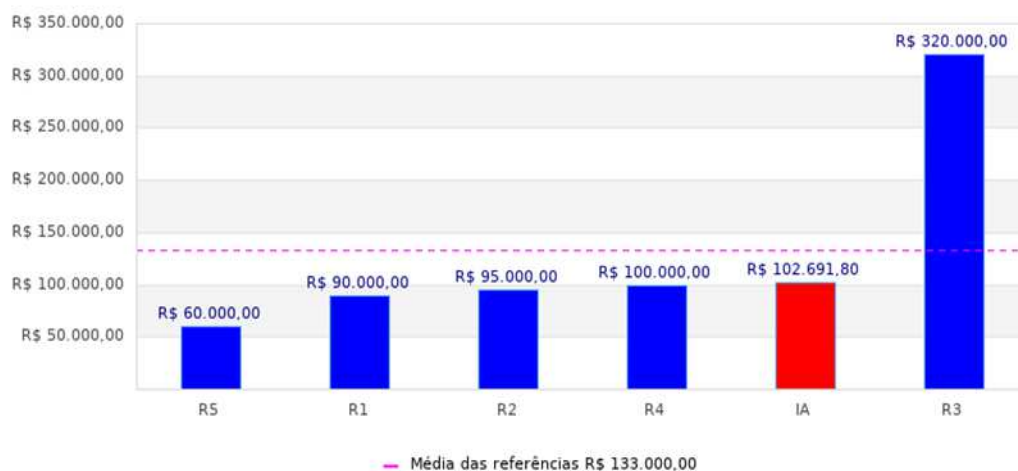
R\$ 102.691,80 X 0,70 = **R\$ 71.884,26**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

14.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da condição física, que o valor de mercado para a venda do terreno desse Laudo Pericial, é de **R\$ 71.884,26 (Setenta e um mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos).**

14.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

15.2 - A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso residencial, onde foram observados e relatados fatores de extrema importância no que tange desgastes e depreciação.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 30 anos

Vida remanescente do bem: 35 anos

Percentual de vida útil já atingido: 46,15%

Padrão: R1-B (Residência unifamiliar padrão baixo)

Área construída em m²: 70

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 1.9180,10 (Ref. Set/2024)

Custo total da edificação pronta: R\$ 138.607,00

Depreciação E – 45,60%: R\$ 63.204,79

Valor total das edificações atualizado: R\$ 75.402,21

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. CONCLUSÃO

16.1 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fator de Comercialização (FC): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente consideradas nos cálculos do valor do terreno (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual "1". Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da edificação de acordo com a fórmula:

$$VI = (VT + VE) \times FC$$

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da edificação

FC = Fator comercialização

$$VI = (R\$ 71.884,26 + R\$ 75.402,21) \times 1$$

$$VI = R\$ 147.286,47 \text{ (Set/2024)}$$

(Cento e quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos)

16.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria *in loco*, análise da situação física e tratamento por métodos válidos, o valor de mercado do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 147.286,47 (Cento e quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos)**.

16.3 - O Perito pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até **10%** em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido. Neste caso o estabelecido para a lide é de **10%**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. DA LOCAÇÃO

17.1 - De acordo com a decisão de folha 31 nos autos do processo em epígrafe, foi solicitado para este perito também a indicação do valor de aluguel. Utilizando-se dos mesmos parâmetros do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi possível coletar amostras na mesma região para a composição de valor para locação.

17.2 - AMOSTRAS

Fonte	Localização	M²	R\$
De Queiroz Imóveis	Recanto Campo Belo	125	R\$ 500,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	125	R\$ 700,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	80	R\$ 550,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	100	R\$ 600,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	55	R\$ 700,00
MFG Imóveis	Recanto Campo Belo	40	R\$ 900,00
MFG Imóveis	Recanto Campo Belo	48	R\$ 750,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	125	R\$ 1.000,00
Aladim Imóveis	Recanto Campo Belo	80	R\$ 700,00

17.3 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Ref.	R\$	M²	R\$(m²)
1	R\$ 500,00	125	R\$ 4,00
2	R\$ 700,00	125	R\$ 5,60
3	R\$ 550,00	80	R\$ 6,88
4	R\$ 600,00	100	R\$ 6,00
5	R\$ 700,00	55	R\$ 12,73
6	R\$ 900,00	40	R\$ 22,50
7	R\$ 750,00	48	R\$ 15,63
8	R\$ 1.000,00	125	R\$ 8,00
9	R\$ 700,00	80	R\$ 8,75
Média	R\$ 711,11	86,44	R\$ 10,01

VML: R\$ 10,01

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

17.4 - CONCLUSÃO ALUGUEL

(Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do Imóvel = Conclusão do Laudo Pericial para Locação.

Valor Médio	Área	Valor da Locação
R\$ 10,01	70m ²	R\$ 700,70

17.5 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise das características, o valor de mercado para locação do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 700,70 (Setecentos reais e setenta centavos).**

18. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 04 de outubro de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

VML – Valor médio de locação

V.V – Valor de venda

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

20. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapeverica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapeverica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

21. ANEXOS**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.915,97	985,30	827,17	103,50	-	-	-	-	2,44%	4,62%	-0,07%	2,72%
Fev	1.918,36	985,30	829,56	103,50	-	-	-	-	0,12%	0,00%	0,29%	0,00%
Mar	1.919,85	985,70	830,65	103,50	-	-	-	-	0,08%	0,04%	0,13%	0,00%
Abr	1.922,27	985,86	832,91	103,50	-	-	-	-	0,13%	0,02%	0,27%	0,00%
Mai	1.946,91	1.005,70	836,01	105,20	-	-	-	-	1,28%	2,01%	0,37%	1,64%
Jun	1.960,86	1.016,67	838,16	106,03	-	-	-	-	0,72%	1,09%	0,26%	0,79%
Jul	1.969,47	1.018,83	844,38	106,26	-	-	-	-	0,44%	0,21%	0,74%	0,22%
Ago	1.975,48	1.021,35	847,57	106,56	-	-	-	-	0,31%	0,25%	0,38%	0,28%
Set	1.980,10	1.022,38	851,01	106,71	-	-	-	-	0,23%	0,10%	0,41%	0,14%
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO	
R1-B PP-4B R8-B PIS R1-N	2020 2021 2022 2023 2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

QUESITOS (REQUERIDA)

1. Considerando que o Sr. Perito possa considerar a contratação informal da reforma do imóvel, qual valor aproximado para condômino, conste claramente que seriam aguardados outros orçamentos, lançados?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

2. Considerando-se o apresentado no Laudo Pericial, explique o EXPERT SE O TERCEIRO INVASOR vender imóvel a terceiro de boa-fé, tem validade para fazer constar o registro na matrícula do imóvel? Se sim, qual a via adequada para garantir a escritura e registro público do IMÓVEL?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

3. Considerando o imóvel concluídos, apesar de que a Requerida em sua contestação ter informado a construção e reforma necessária pactuando valorização do imóvel, sendo à inicial do Requerente não informou quaisquer obras para conservação e reforma. Dito isso o imóvel está livre é desembaraçada para fazer estrutura pública no cartório de registro de imóvel? Se sim, quais os documentos necessários, e apresentado tem aptidão para o registro na matrícula?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

4. É possível considerar o documento representado de contrato de compra e venda de pessoa ILEGITIMA AO TITULO DA PROPRIEDADE INSCRITO NA MATRICULA EFETUAR A VENDAR? Se sim, qual o critério?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

5. Com relação o Laudo Pericial apresentado, o Sr. Perito pode apontar um memorial descritivo da existência detalhada do imóvel? Se sim, quantos cômodo, se há benfeitoria necessário e ou voluptuária?

R. Vide item 4 do Laudo Pericial.

6. Houve serviços de troca e instalação de água e reforma de banheiros? Se sim, qual valor aproximado incluindo mão de obra?

R. Resposta prejudicada.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

7. Sabendo que houve a queda do muro de arrimo, e reconstrução imediato, qual valor gasto, INCLUINDO MÃO DE OBRA E MATERIAL DA CONSTRUÇÃO?

R. Resposta prejudicada.

8. Considerando-se que no levantamento do Sr. Perito com relação a estruturação do imóvel pagamentos efetuados necessários atuais? Se sim, qual valor estimado gasto com a obra?

R. Vide item 15 do Laudo Pericial.

9. Há constatação e existência de serviços público no local do imóvel, como pavimentação oficial pela municipalidade? Se sim, quais?

R. Vide item 5 do Laudo Pericial.

10. Onde se localiza os imóveis é formado por vias públicas, como, Avenida, Rua, travessa, Viela, Rua sem saída, Entroncamento, especifique?

R. Vide item 5 do Laudo Pericial.

11. As benfeitorias acarretam valoração do IMÓVEL, considerando os documentos oficial de titularidade e propriedade sobre o imóvel e obras realizadas? Se sim, qual documento oficial se baseia?

R. Benfeitorias acarretam em valoração quando aumentam a área útil do imóvel.

12. Queira o Expert apresentar valor de benfeitoria e reforma necessária executada aproximado considerando o quadro abaixo?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

13. Onde o imóvel periciado está localizado? É possível de acordo com a Planta Genérica de Valores da Municipalidade, o imóvel pertence a qual Setor Fiscal da municipalidade?

R. De acordo com o Mapa Interativo da prefeitura, o imóvel está localizado na região Sul em Parelheiros (Setor Fiscal 291 Quadra 996).

14. É possível aplicar a Lei de Zoneamento 13.885, de 25 de agosto de 2004 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras que dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Solo do Município de São Paulo, assim podendo identificar e classificar como?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

15. Ha matrícula do real TITULAR DO IMÓVEL a constar como proprietário, que possua área total, fração ideal fornecida e apresentados pelo expert? Se não, porquê?

R. A Matrícula foi solicitada nos autos, e as partes informaram não possuir, por ser invasão e também possuir apenas Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direito e Possessório.

16. O imóvel periciado encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município, sendo sob qual nome do contribuinte da área total e se há recolhimento de imposto IPTU, sobre a área total encerrando uma área total ou parcial em metros quadrados?

R. Documento solicitado e não apresentado.

17. Pelo Instrumento Particular de Contrato juntado nos autos, quantos metros quadrados da área construída?

R. No referido Instrumento não consta a metragem de área construída.

18. Sobre o terreno onde se encontra a casa existem construções, cujas descrições estão sendo minuciosamente descritos pelo o Expert, DE USO EXCLUSIVO OU EM CONDOMINIO COM TERCEIROS na mesma matrícula, que ora considere expressão da verdade?

R. No momento da vistoria foi constatado o uso do imóvel pela parte requerida.

19. Deve-se ressaltar que a área construída descrita, utilizadas para a determinação do valor de aluguel, as metragens tituladas nos referidos IPTU dos imóveis objetos da lide. Queira o Ilustre Expert elucidar se as eventuais reformas realizadas alteraram a estrutura e a idade real do imóvel, ou são predominantemente reformas em acabamentos para adequação das atividades ali exercidas?

R. De acordo com a vistoria, o imóvel é de uso residencial e possíveis reformas são para manter a utilização perene de sua vocação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

20. Qual a área total do imóvel, objeto da perícia, bem como a área construída, sua localização e benfeitorias necessária para conservação do imóvel?

R. Vide item 4 do Laudo Pericial.

21. Queira o Ilustre Perito apresentar o valor aproximado de locação obtido pelo método comparativo direto? E qual o valor do metro quadrado para fins de locação do imóvel da perícia?

R. R\$ 700,70 (VML R\$ 10,01).

22. Queira o Ilustre Perito apresentar a idade real das edificações existentes. Bem como a área aí construída, sua localização e benfeitorias, para adequação das atividades ali exercidas?

R. Vide item 4 do Laudo Pericial.

23. Qual o valor real de mercado do imóvel, para efeito de venda e compra e para locação?

R. Venda R\$ 147.286,47 / Locação R\$ 700,70

24. Quais os imóveis pesquisados, e respectivos valores locatícios, que serviram como base calculado na avaliação e as características positivas e negativas em relação ao avaliando?

R. Vide item 17.2 do Laudo Pericial, todos estão na mesma região.

25. Observando as eventuais benfeitorias, qual o valor do aluguel e qual o método de avaliação e determinação locatícia periciado?

R. Vide item 17.4 do Laudo Pericial.

26. Queira o Ilustre Perito apresentar a idade real das edificações existentes? Considerando-se ser possível concluir com absoluta segurança e dizer, em que ano se realizou e como se deu a reforma do IMÓVEL, e se acarreta valoração de aluguel ou do imóvel?

R. Resposta prejudicada, não compete ao perito.

27. Qual seu estado de conservação? Queira o Ilustre expert realizar pesquisa de imóveis semelhantes ao objeto da presente ação, expostos para locação mensal?

R. Vide Item 4 / 10 e 17 do Laudo Pericial.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

28. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado e outros esclarecimentos que o perito Expert entender pertinentes, para solução da lide?

R. Valor encontrado mediante método comparativo R\$ 700,70.

QUESITOS (REQUERENTE)

1. Que o Sr. Perito descreva quais as características positivas e negativas do imóvel avaliando.

R. Vide item 4 do Laudo Pericial.

2. Que o Sr. Perito informe o valor sugerido do metro quadrado do imóvel para venda.

R. Vide item 16 do Laudo Pericial.

3. Que o Sr. Perito informe qual seu estado de conservação.

R. Vide item 15.2 do Laudo Pericial.

4. Que o Sr. Perito informe eventuais locatários, utilização e qualificação destes que apresentem seus contratos, valor do aluguel e condições, quanto já foi pago de aluguel, quem é o locador e como este recebe os aluguéis, comentar sobre o valor da locação.

R. No momento da vistoria foi verificado que o imóvel é usado pela parte requerida.