

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM)****1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara****Processo nº. 1010298-35.2017.8.26.0003****Exequente:** Itaú Unibanco S/A**Executado:** José Carlos de Almeida Camargo Júnior Me e
outro

ADRIANA LAURENTINO

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

RESUMO**1. DO IMÓVEL**

Endereço: Avenida 11 de Junho, nº. 1.425, apartamento nº. 64, 6º andar – Edifício Iguaçu
Bairro: Vila Clementino
Cidade: São Paulo
CEP: 04041-054

2. DA CATEGORIA

Imóvel urbano residencial - apartamento

3. DO OBJETIVO

Determinar o Valor de Mercado para Comercialização (venda à vista).

4. DA FINALIDADE / SOLICITANTE

Perícia Judicial nos autos do **processo nº 1010298-35.2017.8.26.0003**, em trâmite perante a **1ª Vara Cível do Foro Regional de Jabaquara**, em que são partes Itaú Unibanco S/A x José Carlos de Almeida Camargo Junior – Me e outro.

5. DA DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada em **23 de agosto de 2018**, às 13h.

6. DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA AGOSTO DE 2018

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)

ADRIANA LAURENTINO

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

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

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

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

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

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução **COFECI nº. 1.066/2007**.

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

¹ Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

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

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

Perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar vens, seus custos, frutos ou direitos³.

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

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

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

² NBR 14653-1:2001 item 3.34.

³ NBR 14653-1:2001 item 3.35.

⁴ Acórdão nº. 0010520-92.2007.4.01.3400/DF.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª. e 5ª. Regiões.

5. Apelações a que se negam provimento.

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

Desta forma, este Parecer Técnico encontra-se de acordo com os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº. 362/92, bem como o disposto no art. 3º da Lei nº. 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº. 1.066/2007, a qual dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. DAS CONSIDERAÇÕES

O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações de áreas e medidas foram extraídas da **matrícula do imóvel nº 25.976, 14º** Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, **juntada aos autos as fls. 61/66.**

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

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

ADRIANA LAURENTINO

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

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

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial a ser tomada como conclusiva.

3. DA METODOLOGIA APLICADA

O presente Parecer Técnico adotou o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, como objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

No presente método o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrínseca, exerçam influência na formação do valor.

Em caso na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação⁵.

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

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

ADRIANA LAURENTINO

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

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

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

Diante disso, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

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

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

Assim, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis/Perito Avaliador reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem.

4. DAS REFERÊNCIAS NORMATIVAS

ADRIANA LAURENTINO

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

O presente Parecer está definido como "**Parecer Técnico**", conforme descrito na ABNT NBR 14.653-1, classificado na **MODALIDADE SIMPLIFICADA**, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, **nos termos do art. 473 do CPC, bem como do anexo IV do Ato Normativo do COFECI⁶ nº. 001/2011.**

5. DA DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

Para avaliação do imóvel foi consultada a **matrícula do imóvel nº. 25.976, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 61/66).**

6. DO OBJETO DA PERÍCIA

↳ **MATRÍCULA Nº. 25.976:** Apartamento nº. **64**, 6º andar **SEM DIREITO** a vaga de garagem.

7. DA COMUNICAÇÃO DA PERÍCIA - ADVOGADOS DAS PARTES

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

De acordo com as **fls. 129**, as partes foram intimadas em **22/08/2018**, sobre o dia e horário da perícia:

2/08/2018	Certidão de Publicação Expedida Relação :0261/2018 Data da Disponibilização: 22/08/2018 Data da Publicação: 23/08/2018 Número do Diário: 2643 Página: 2600/2619
21/08/2018	Remetido ao DJE Relação: 0261/2018 Teor do ato: Fls.126/127: Ciência às partes da realização da perícia designada para o dia 23/08/2018 - quinta feira, às 13 horas, no imóvel da Av. 11 de junho, 1425 - ap. 64 - Vila

⁶ Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

ADRIANA LAURENTINO

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

Clementino. Advogados(s): Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)

8. DA VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada em **23 de agosto de 2018 (quinta-feira)**, às **13h**.

Na data da perícia fomos atendidos pelo zelador do condomínio, **Sr. Evaldo** (telefone 11 9.4716-6242), **que nos informou que o imóvel encontra-se locado para uma senhora e que a mesma não se encontrava no local.**

Considerando que não foi possível a entrada na unidade avaliada, o Sr. Edvaldo nos informou sobre a quantidade cômodos da unidade, bem como sobre a área de lazer do condomínio.

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

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

9. DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial (apartamento) está localizado na **Avenida Onze de Junho, nº. 1.425, apartamento 64, 6º andar, Bairro Vila Clementino, São Paulo.**

O bairro é bem servido de escola, *fast food*, posto de gasolina, lanchonete, banco, faculdade, onde há grande circulação veículos, coleta de resíduos sólidos, água pluvial,

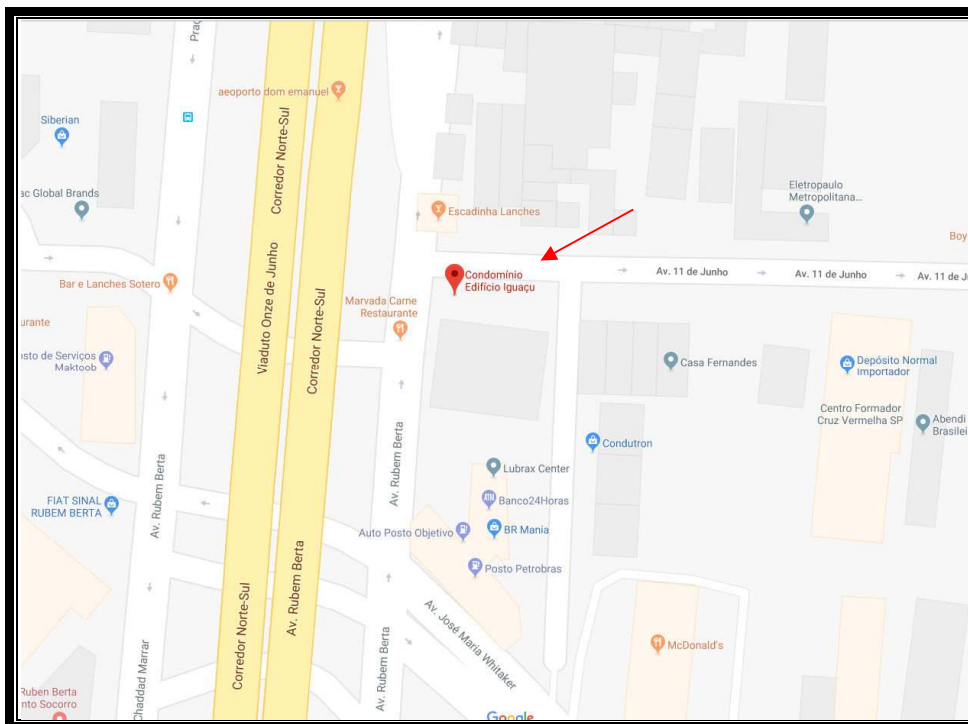
ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

iluminação pública, água potável, energia elétrica, esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica e rede telefônica.

10. MAPA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA EXTERNA / ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS E ENTRADA E SAÍDA DE PEDESTRES

ADRIANA LAURENTINO

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



VISTA DA RUA DO LADO DIREITO DO CONDOMÍNIO



VISTA DA RUA DO LADO ESQUERDO DO CONDOMÍNIO

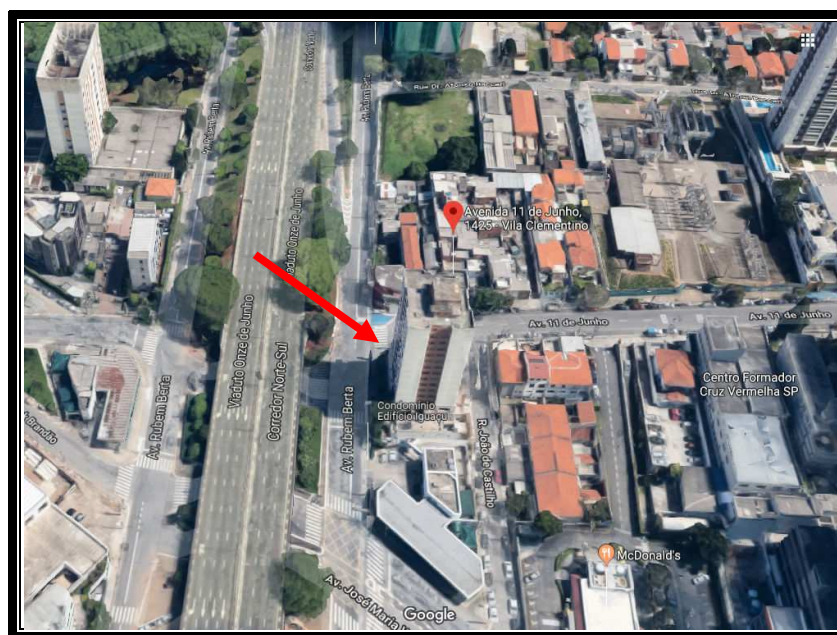
ADRIANA LAURENTINO

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



VISTA DA RUA DA FRENTE DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO

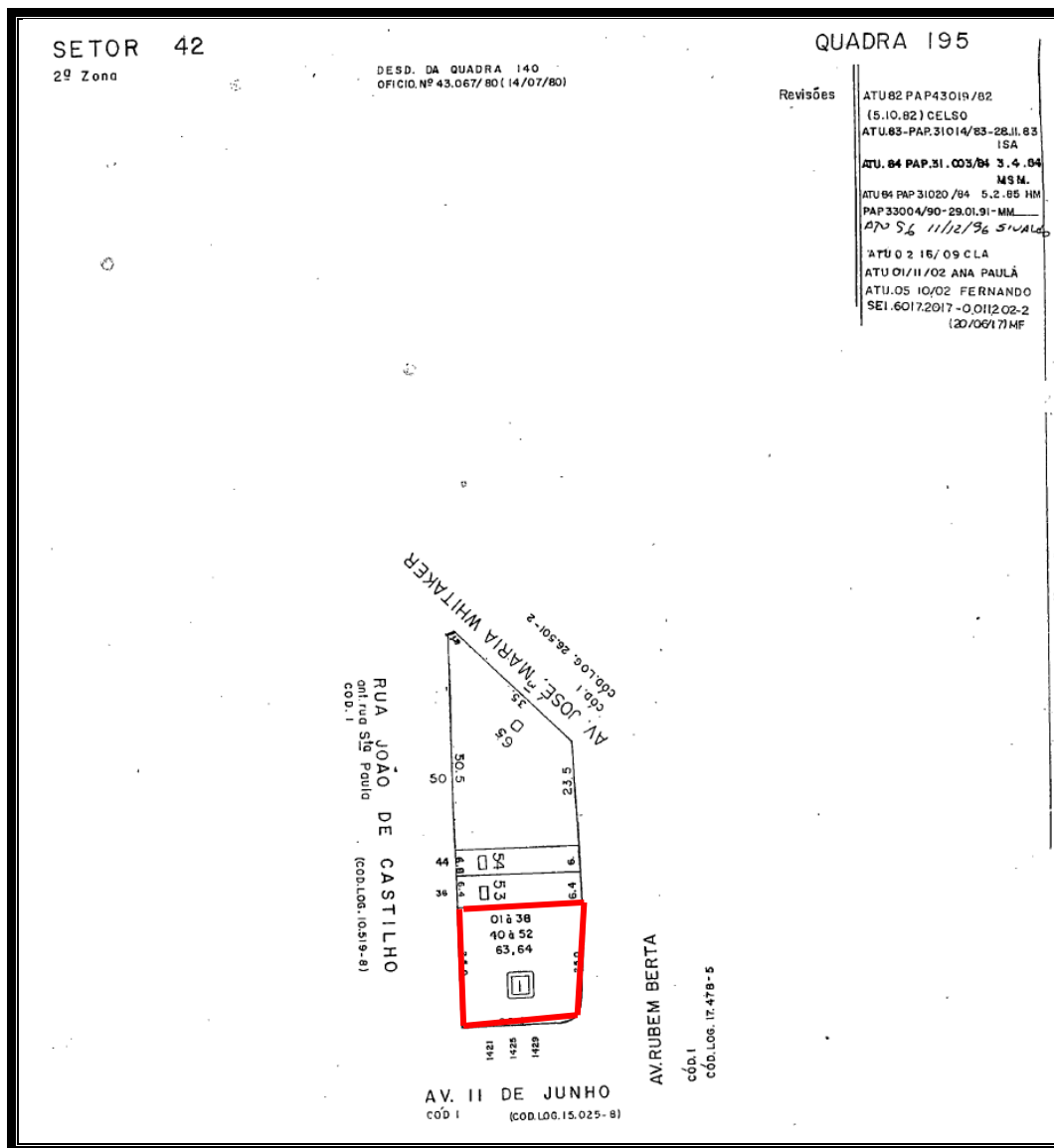
11. DA IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



ADRIANA LAURENTINO

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

12. DA QUADRA FISCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



12. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula do imóvel nº. 25.976, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel possui as seguintes características:

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

IMÓVEL: **APARTAMENTO nº. 64**, localizado no 6º andar ou 9º pavimento do “EDIFÍCIO IGUAÇU”, sito à Avenida 11 de Junho, 1.425, esquina com a Avenida Rubem Berta, na Saúde, 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO, com área útil de 78,10m², área comum de 15,41m², perfazendo um área total construída de 93,51m², e quota ideal no terreno de 1,704%. **Contribuinte Municipal:** 042.195.0028-6.

Considerando que não consta na matrícula o direito à vaga de garagem, a mesma informação foi confirmada pelo zelador Sr. Edvaldo.

14. DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Segundo informações do Senhor Edvaldo (zelador), o condomínio é composto por 01 bloco de edifício, denominado torre, com 12 (doze) andares, sendo 04 (quatro) apartamentos por andar.

O bloco é servido por 02 (dois) elevadores, sendo social e de serviço, e, a garagem possui 01 (um) subsolo com 03 (três) entradas e saídas de veículos.

A área de lazer é composta somente por salão de festas, segundo o Sr. Edvaldo (zelador).

O valor do condomínio está em torno de **R\$ 900,00 a R\$ 1.000,00**.

15. DA DESCRIÇÃO DA UNIDADE

Tendo em vista que não foi possível adentrar no imóvel avaliando, qual seja, o **apartamento número 64**, localizado no **6º andar**, segundo informações do Sr. Edvaldo (zelador) o imóvel é composto por: **02 (dois) dormitórios, 01 (um) dormitório de empregada, sala, cozinha, área de serviço, 02 (dois) banheiros, sendo 01 social e 01 de empregada**.

16. RESUMO DAS ÁREAS

ADRIANA LAURENTINO

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

Com base nas informações da matrícula do imóvel, a unidade é composta pelas seguintes áreas:

MATRÍCULA Nº. 25.976

Área Útil	78,10m ²
Área comum	15,41m ²
Área total	93,51m ²
Fração ideal	1,704%

17. DO ZONEAMENTO

ZONEAMENTO			
Sígl	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

18. DA VISTORIA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



ADRIANA LAURENTINO

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

ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS 01**ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS 02****ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS 03**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

**VISÃO DO EDIFÍCIO PELA RUA JOÃO DE CASTILHO****19. PESQUISA DE MERCADO (elementos de referência)**

Em consultas juntos às imobiliárias locais, as pesquisas indicaram os seguintes elementos de referências semelhantes e assemelhados de imóveis (casas) em oferta na região:

a) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 1.456 – (código IM01386641)

Área útil: 78m² (aproximadamente)

Dependências: 02 dormitórios, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 460.000,000 (R\$ 5.897,00/m² sobre a área útil)

Fonte: Sr. Edvaldo - (11) 9.4716-6242

b) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 1.256 – (código IM01386641)

Área útil: 63m² (aproximadamente)

Dependências: 02 dormitórios, 01 vaga de garagem

ADRIANA LAURENTINO

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

Preço: R\$ 420.000,000 (R\$ 6.666,00/m² sobre a área útil)

Fonte: Hirata Imóveis Vila Mariana – CRECI 40077 - (11) 5594-4628

c) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 826 – (código MA10465)

Área útil: 68m² (aproximadamente)

Dependências: 03 dormitórios, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 450.000,00 (R\$ 6.617,00/m² sobre a área útil)

Fonte: Imobiliária Júpiter Ltda EPP - CRECI 00695J) - (11) 9.9726-3683 / 9.8392-1877

d) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 415 – (código AP1006)

Área útil: 68m² (aproximadamente)

Dependências: 02 dormitórios, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 600.000,00 (R\$ 8.823,00/m² sobre a área útil)

Fonte: Fernando Kozlowski Cortes - CRECI 70163F - (11) 3869-3000 / 9.9430-5333

e) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 686 – (código AP0040)

Área útil: 96m² (aproximadamente)

Dependências: 03 dormitórios, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 720.000,00 (R\$ 7.500,00/m² sobre a área útil)

Fonte: JV Oliveira Consultoria e Administração de Imóveis - CRECI 141363F - (11) 2594-0828 / 9.9972-6610.

f) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 980 – (código 257136)

Área útil: 74m² (aproximadamente)

Dependências: 02 dormitórios, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 515.000,00 (R\$ 6.959,00/m² sobre a área útil)

Fonte: Bloom Negócios Imobiliários Ltda - ME - CRECI 29979J - (11) 2394-5140

g) Local: Avenida Onze de Junho, nº. 643 – (código F4066)

Área útil: 50m² (aproximadamente)

Dependências: 01 dormitório, 01 vaga de garagem

Preço: R\$ 450.000,00 (R\$ 9.000,00/m² sobre a área útil)

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

Fonte: Fábio Ramalho - CRECI 62720F - (11) 5686-5704 / 9.9961-7813

20. DO TRATAMENTO DE FATORES E DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (homogeneização)

Elementos	Preço	Fator Oferta	Fator Dormitório	Fator garagem
01	R\$ 460.000,00	0,90	1,00	0,95
02	R\$ 420.000,00	0,90	1,00	0,95
03	R\$ 450.000,00	0,90	0,95	0,95
04	R\$ 600.000,00	0,90	1,00	0,95
05	R\$ 720.000,00	0,90	0,95	0,95
06	R\$ 515.000,00	0,90	1,00	0,95
07	R\$ 450.000,00	0,90	1,05	0,95

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

ELEMENTOS	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	RESULTADO
01	R\$ 393.300,00	78	R\$ 5.042,00
02	R\$ 359.100,00	63	R\$ 5.700,00
03	R\$ 365.512,50	68	R\$ 5.375,00
04	R\$ 513.000,00	68	R\$ 7.544,00
05	R\$ 584.820,00	96	R\$ 6.091,00
06	R\$ 440.325,00	74	R\$ 5.950,00
07	R\$ 403.987,50	50	R\$ 8.079,00
Média por R\$/m²			R\$ 6.254,00

Intervalo de discrepância: 20%

↪ R\$ 6.254,00/m² x 1,20 = **R\$ 7.505,00/m²** (limite máximo)

↪ R\$ 6.254,00/m² x 0,80 = **R\$ 5.003,00/m²** (limite mínimo)

ELEMENTOS	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	RESULTADO
01	R\$ 393.300,00	78	R\$ 5.042,00
02	R\$ 359.100,00	63	R\$ 5.700,00

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

03	R\$ 365.512,50	68	R\$ 5.375,00
05	R\$ 584.820,00	96	R\$ 6.091,00
06	R\$ 440.325,00	74	R\$ 5.950,00
Média por R\$/m²			R\$ 5.631,00

A média de preços tratados por m² da região resultou em **R\$ 5.631,00/m²**.

Diante disso, temos:

↪ 5.631,00 (média tratada pesquisada) x 78,10 (área útil) = **R\$ 439.854,51**

(quatrocentos e trinta e nove mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e um centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

(arredondamento)

R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)

21. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel está bem localizado com fácil acesso a Avenida Rubem Berta, onde em seu entorno há imóveis residenciais e comerciais.

O local é servido por infra-estrutura urbana, possuindo iluminação pública energia elétrica, rede telefônica, esgotamento sanitário e pavimentação asfáltica.

Em consulta junto ao site da Prefeitura de São Paulo, verificou-se que o imóvel não possui débitos relativos à IPTU:

ADRIANA LAURENTINO

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

<u>Contribuinte: 042.195.0028-6</u> IPTU Débitos Exercício Atual
02-NADA DEVE PAGAR, DEBITO QUITADO. >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES <<<<<<
IPTU Débitos Exercícios Anteriores Não existem débitos anteriores
Nova Pesquisa

Nesta avaliação, foram computados como corretos, as informações fornecidas por terceiro, de boa fé e confiáveis.

O valor constante nesta avaliação está dentro de uma faixa comercial na qual não deverá encontrar dificuldades de negociação, em caso de venda, ressaltando que o imóvel não possui direito a vaga de garagem.

Desta forma, o valor consignado ao final deste trabalho levou em conta todos os fatores objetivos e subjetivos do mercado imobiliário para o presente caso, sem levar em consideração quaisquer débitos existentes.

22. DA AVALIAÇÃO

Por fim, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário da região, vistoria no imóvel, além da análise e considerações objetivas e subjetivas do avaliador, que o imóvel residencial avaliando neste **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (PTAM⁷)**, localizado na **Avenida Onze de Junho, nº. 1.425, apartamento 64, 6º andar, Bairro Vila Clementino, São Paulo**, pode ser avaliado em:

⁷ Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287

R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)

E para que se produzam os seus efeitos legais, **ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº. 146.826F, Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI/CNAI sob nº. 17143, assina e certifica este **LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica)**, contendo **25 (vinte e cinco) páginas**, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

São Paulo, 29 de agosto de 2018.

**ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES**

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº. 146.826-F

Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI/CNAI nº. 17143

ADRIANA LAURENTINO

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

20. DO ANEXO

Integram o presente Parecer Técnico os seguintes anexo:

↳ **Notificação de lançamento de IPTU – 2018;**

↳ **Currículo.**

ADRIANA LAURENTINO

Corretora de Imóveis - CRECI/SP nº 146.826-F / Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI-CNAI nº. 17143

adriana.laurentino@creci.org.br - (11) 9.7663-1287



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
042.195.0028-6	2018	01	01/01/2018

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV ONZE DE JUNHO, 1425 - AP 64
CEP 04041-054
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV ONZE DE JUNHO, 1425 - AP 64
CEP 04041-054

Contribuinte(s):
CPF 256.721.498-47 JOSE CARLOS DE ALMEIDA CAMARGO JUNIOR

Mensagens:
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 650
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 650
Testada (m): 0,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 94
Área ocupada pela construção (m²): 380
Ano da construção corrigido: 1978
Padrão da construção: 2-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 94	2.067,00	0,5600	108.807,00	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 650	2.743,00	1,0000	63.046,00	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP					= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
23.706,00	0,010	-71,12	165,94	1,000000	-118,12	47,82	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
47,82	0,00	0,00	47,82	14/02/2018

Data de Emissão: 23/08/2018
Número do Documento: 1.2018.001685214-0
Solicitante: ADRIANA MARIA LAURENTINO ALVES (CPF 302.597.768-07)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 21/11/2018, em www.prefeitura.sp.gov.br

ADRIANA LAURENTINO

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

CURRÍCULO

Perfil: Perícia em Vistoria e Avaliações Imobiliárias

Estado Civil: Casada

Data de nascimento: 19/07/1982

Creci nº. 146.826 F / **COFECI-CNAI nº.** 17143

Endereço: Rua das Catilêias, nº. 98, CEP: 02314-070 - SP

Contatos: Telefone Celular: 11 – 9.7663-1287

Email: adriana.laurentino@creci.org.br.

Área de interesse

Perícia em Vistoria e Avaliações Judiciais de Imóveis Urbanos, Rurais e Galpões Industriais.

Áreas de atuação

Perícias avaliatórias e mercadológicas (valor de um determinado bem, revisional de aluguel, renovatória, leilão de imóveis, alienação judicial, etc.);

Indicações/Nomeações

Profissional indicada e nomeada para atuar no Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, Foro da Comarca de Guarulhos, Fóruns Regionais do Butantã, Jabaquara, Santana, Santo Amaro, São Miguel Paulista, Foro da Comarca de Amparo, Bragança Paulista, Embu Guaçu, Itapevi, Itatiba, Itapira, Jandira, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Piracaia, Socorro, Santos, Valinhos, Vinhedo.

Especializações

- ✓ Curso de Técnica em Transações Imobiliárias – TTI;
- ✓ Curso de Avaliação Imobiliária - Escola CEAD (Centro de Ensino a Distância);
- ✓ Curso de Avaliação de Imóveis – Diário das Leis Cursos;
- ✓ Curso de Perícia Vistoria e Avaliação de Imóveis – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais);
- ✓ Curso de Perícia Judicial – CONPEJ (Conselho Nacional de Peritos Judiciais).