

Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí, 11ª Vara Cível do foro Regional II - Santo Amaro – SP.

Requerente: Julianna Bueno Costa e Silva Luz

Requerida: Edgard Bueno Costa e Silva

Ação: Cumprimento de Sentença

Processo nº: 0004541-36.2024.8.26.0002

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial referente ao imóvel descrito na matrícula **62.851**.

Após concordância sobre o Laudo, solicito por meio desta, o levantamento dos honorários periciais suportados pela Defensoria Pública.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 19 de Setembro de 2024.

Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

COFECI nº 21.866

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 - SETEMBRO 2024

Foto 01 -



ENDEREÇO

Rua Arizona, 595 – Lote 06 Quadra 144 – CEP 04567-002
Cidade Monções – São Paulo – São Paulo

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.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	7
10. FONTES DE PESQUISA	21
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	28
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	29
14. CÁLCULO DO TERRENO	30
15. DAS EDIFICAÇÕES	32
16. CONCLUSÃO.....	33
17. DA LOCAÇÃO	36
18. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	35
19. ABREVIATURAS	36
20. CURRÍCULO	39
21. ANEXOS.....	39

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: Julianna Bueno Costa e Silva Luz

CPF: 103.406.658-74

1.2 - Data da referência da pesquisa: 16 de setembro de 2024

1.3 - Data da vistoria: 12 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 imóvel descrito na matrícula **62.851**, a título de venda e locação.

1.6 - Categoria do IA: Residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 39 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 Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **62.851** junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

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. Renata e a Sra. Salvelina, moradoras do local.

4.2 - O imóvel caracteriza-se como terreno com topografia plana e formato retangular, com 10 metros de frente para a rua Arizona, 40 metros em ambos os lados e 10 metros nos fundos totalizando **400m²**. Onde fora edificado residência unifamiliar em meados de 1985, onde contém garagem, ampla sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviços, quarto com banheiro (anexo área de serviços), hall de circulação (jardim de inverno, sala, lavabo, quatro dormitórios sendo suas suítes, totalizando **234m²**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

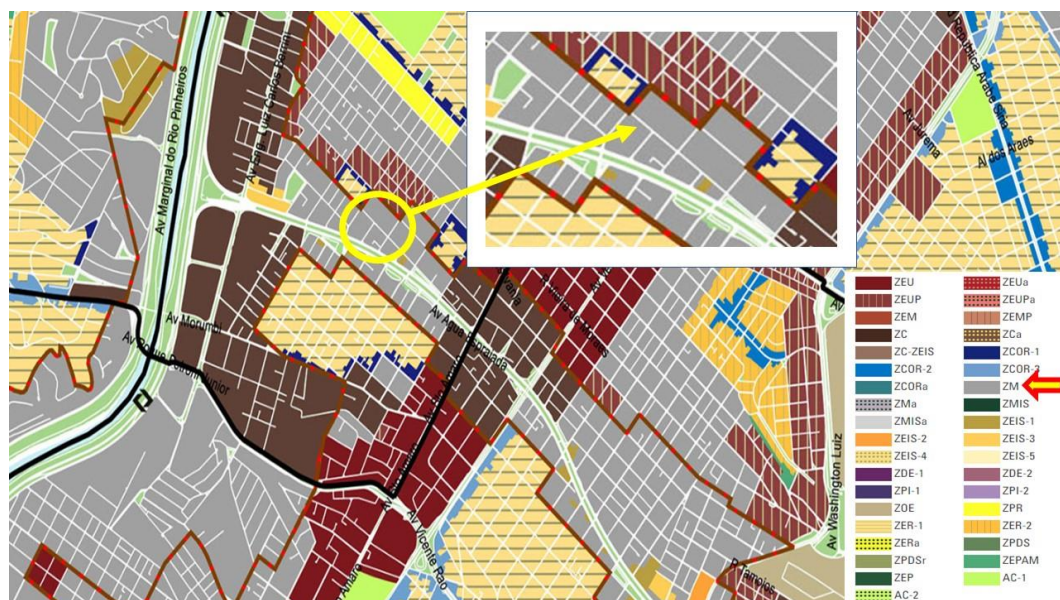
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - No logradouro foram verificados imóveis distintos que se misturam entre residenciais e comerciais. Rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, asfalto e coleta de lixo compõe a infraestrutura básica.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é bastante conhecida por estar próxima de avenidas importantes como a Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Santo Amaro e Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, onde concentram grandes centros comerciais da zona sul. As futuras instalações da estação Vila Cordeiro do metrô juntamente com as recentes alterações no plano diretor municipal, no que tange a verticalização, fez com que a região ganhasse um expressivo aumento na especulação imobiliária. Comércio variado, escolas, hospitais, estação do metrô, linha de ônibus, shopping compõem a região.

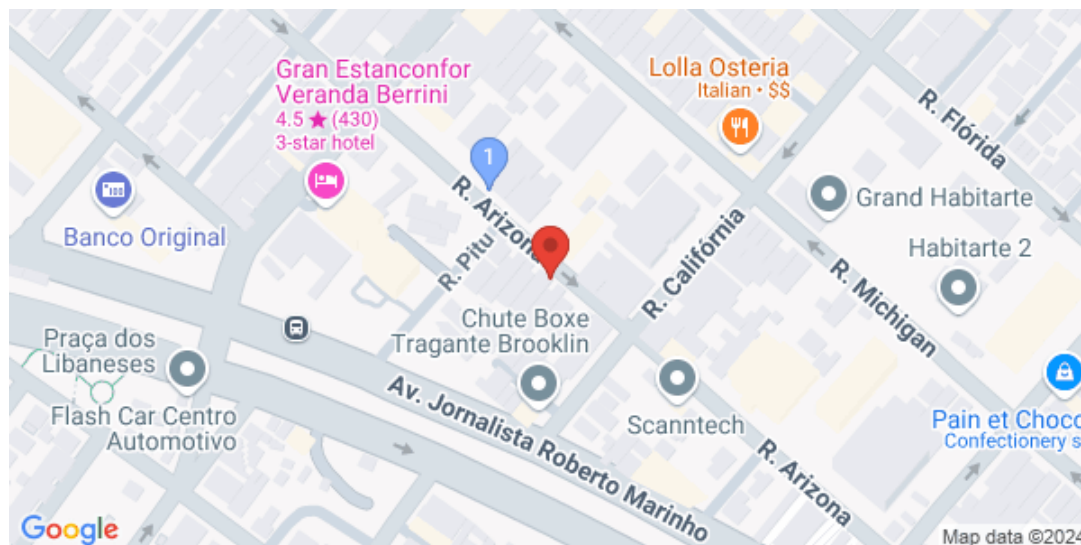
6.2 - De acordo com o plano diretor municipal, o imóvel está inserido em ZM (zona mista).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 085.631.0026-2
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 16.429,40
- 8.3 - Valor venal do terreno (400,00 m²) R\$ 2.197.200,00
- 8.4 - Valor venal da construção (234,00 m²) R\$ 356.560,00
- 8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 2.553.760,00

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 -

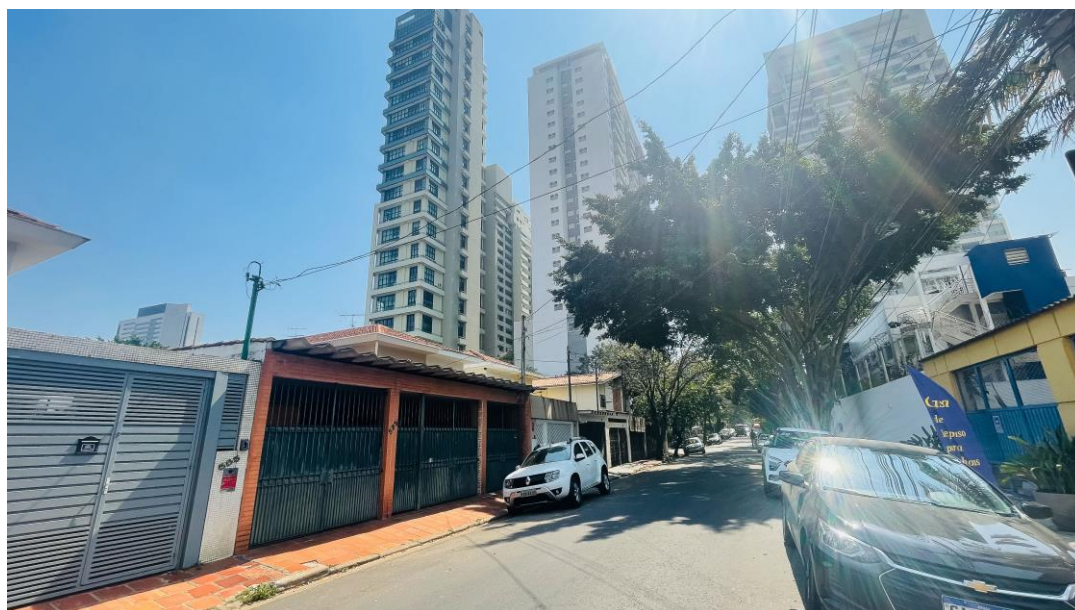


Foto 05 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 -

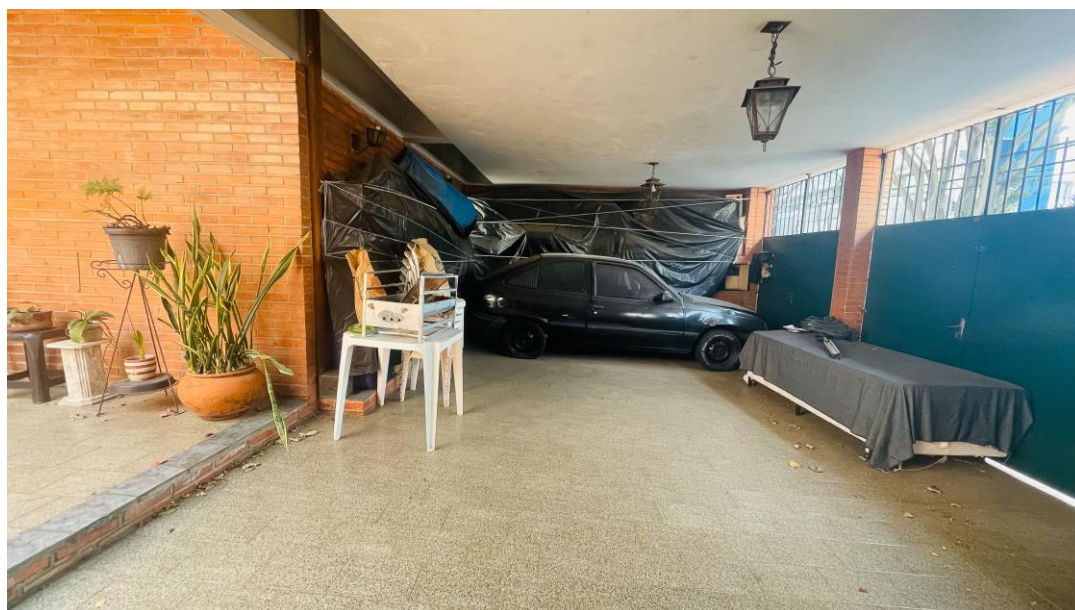
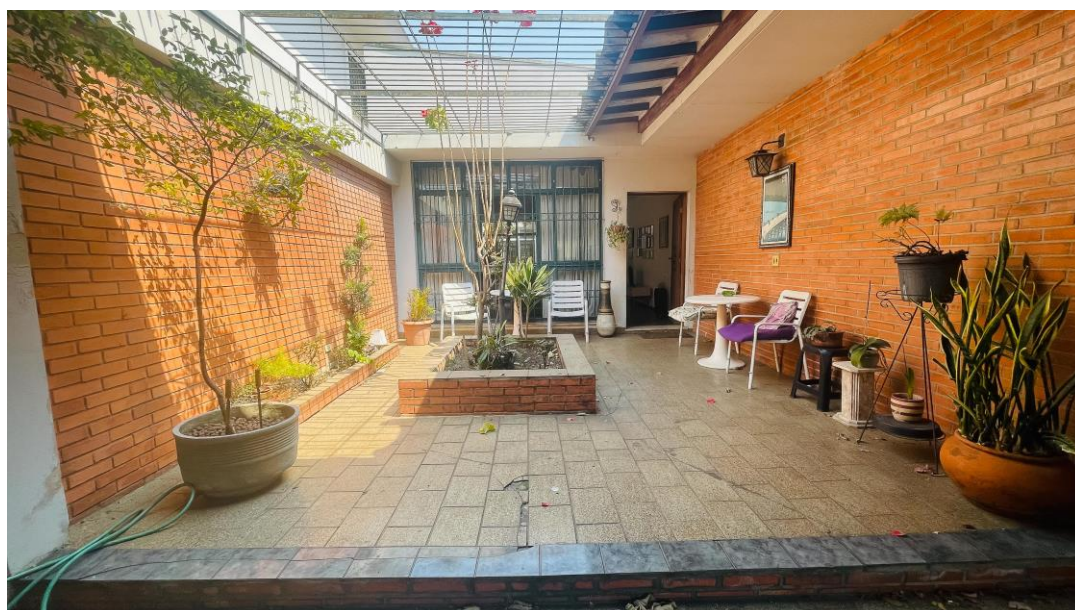


Foto 07 -



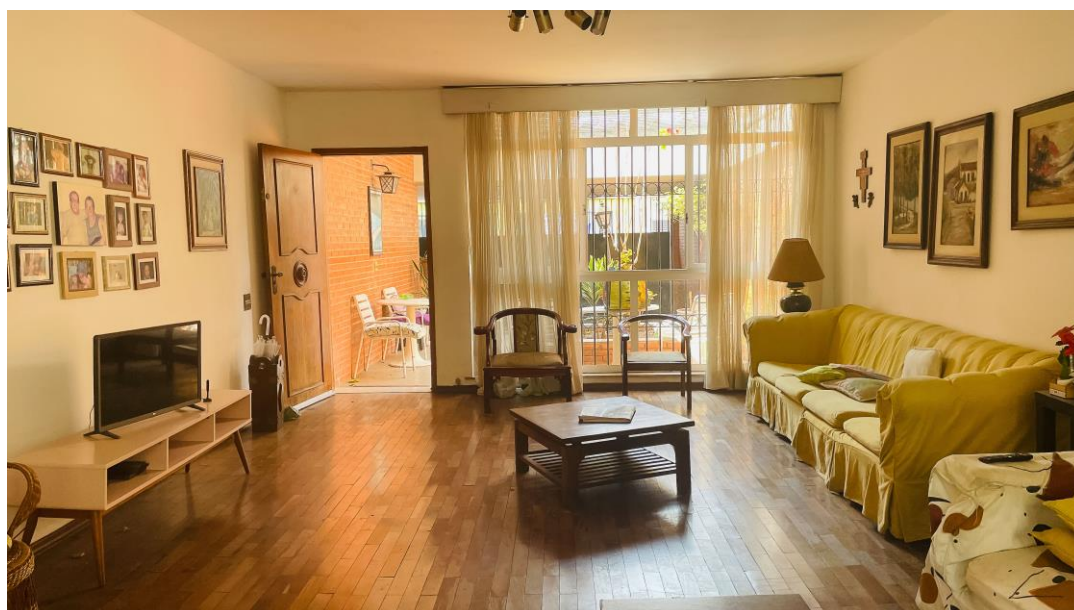
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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 -

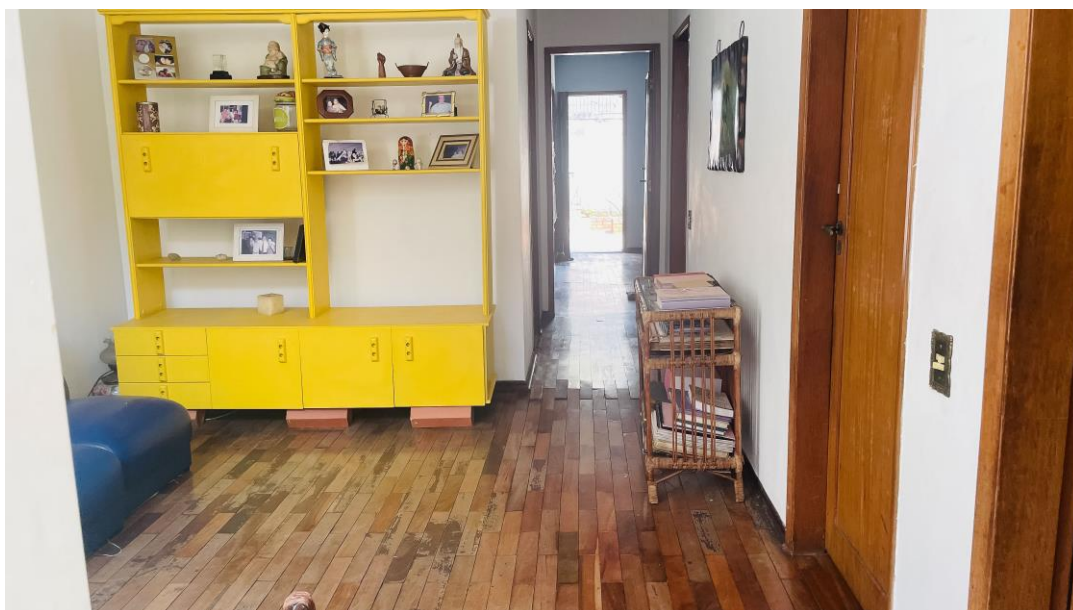


Foto 13 -



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

Foto 16 -



Foto 17 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 -

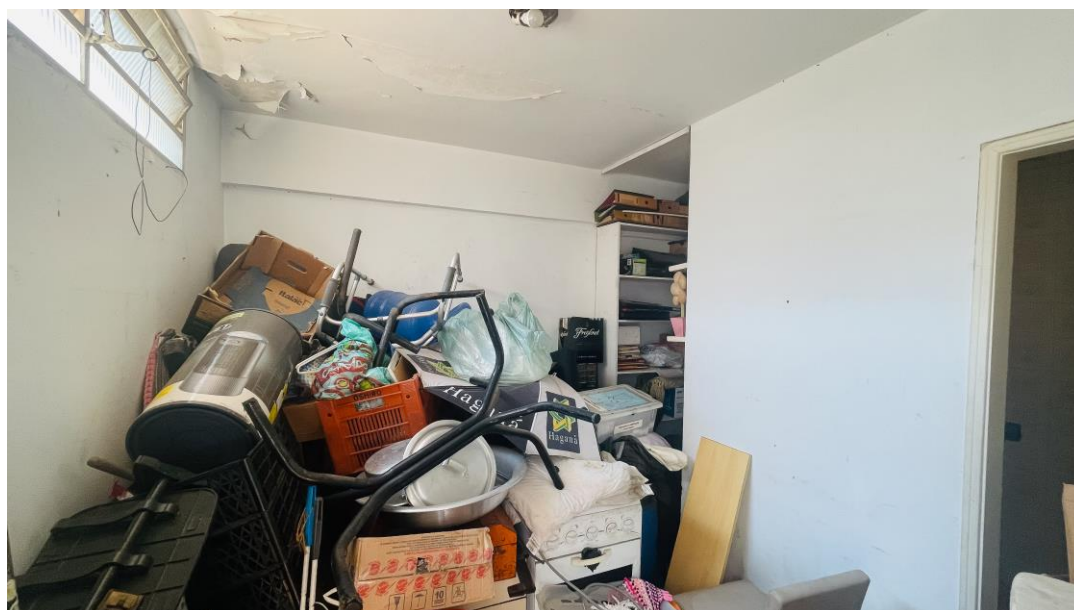


Foto 19 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 -



Foto 21 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 -



Foto 23 -



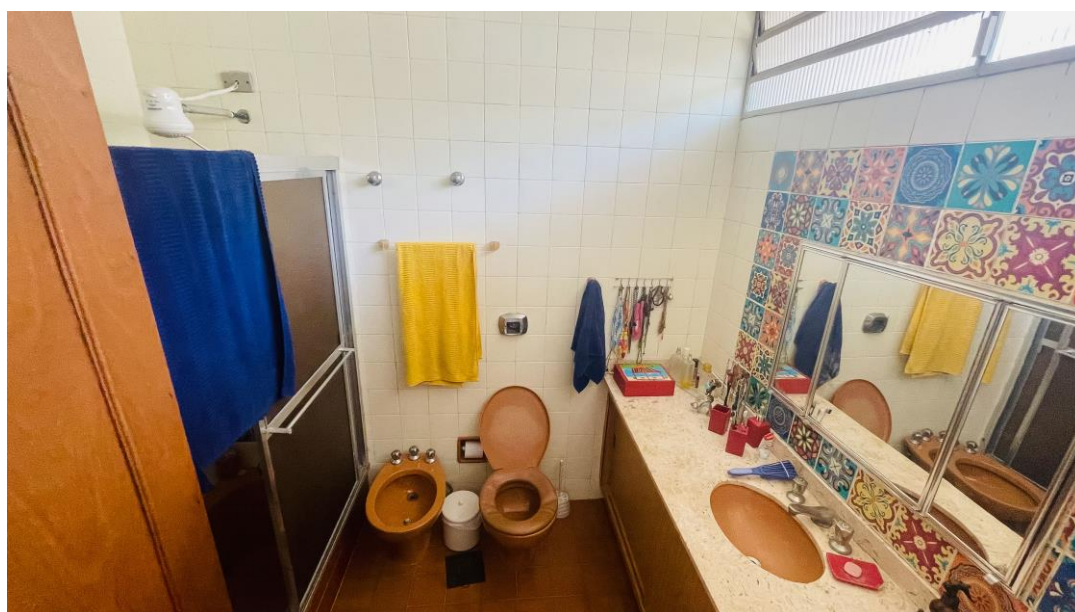
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 -



Foto 25 -



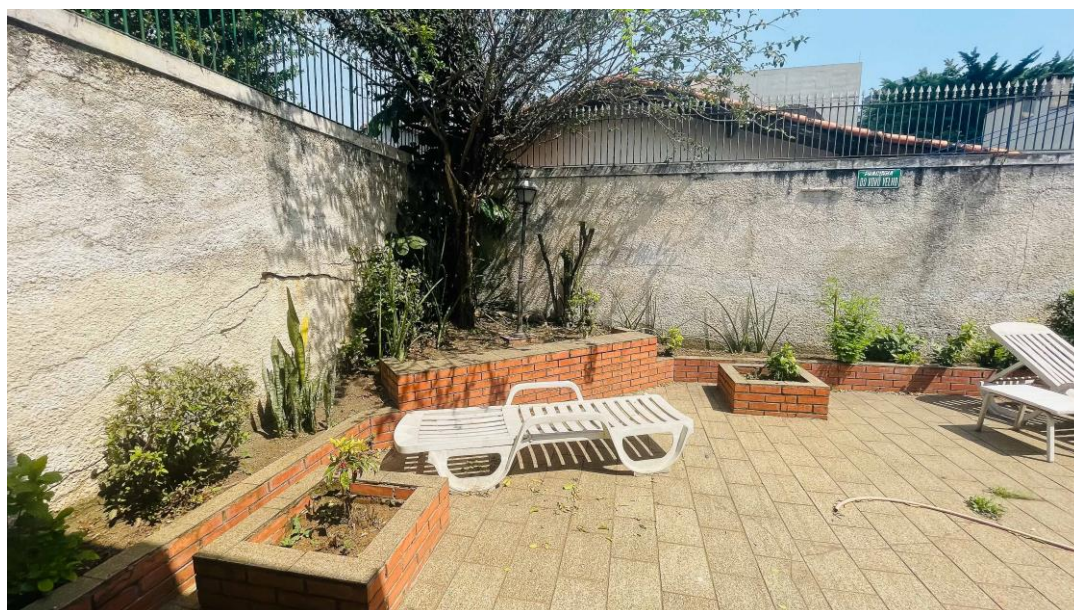
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 -



Foto 27 -



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 28 -



Foto 29 -



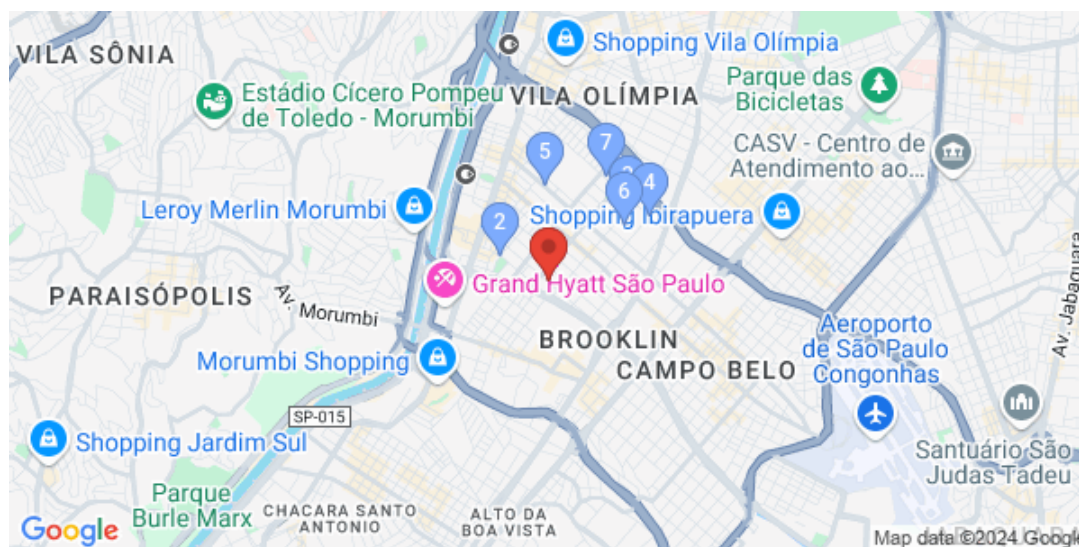
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: E7 Imóveis (www.e7-imoveis.com/imovel/terreno-de-600m-cidade-moncoes/7797)

R₁ – Valor R\$ 7.500.000,00 – com 600.00 m². Custo por m² R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais)

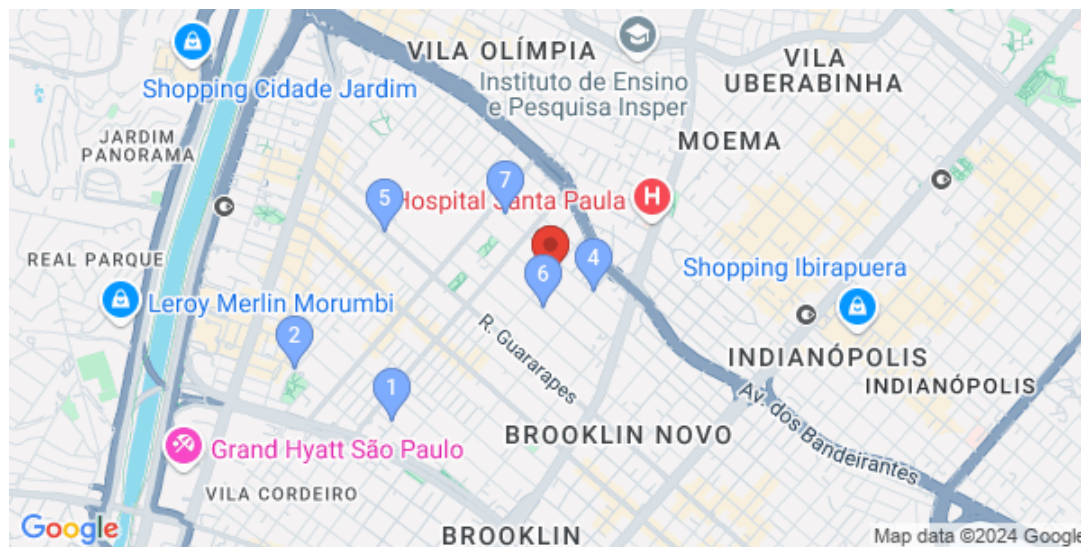


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Bamberg Imóveis (www.bamberg.com.br/imo-vel/terreno-venda-sao-paulo-brooklin-novo/BB120606)

R₃ – Valor R\$ 4.900.000,00 – com 1000.00 m². Custo por m² R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais)

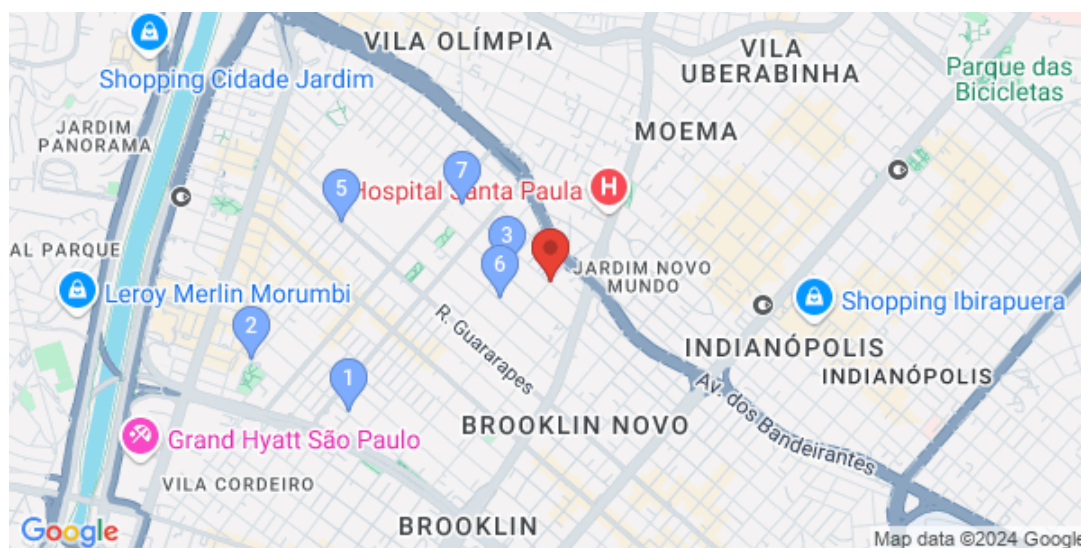


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Alabe Imóveis (<https://alabeimoveis.com.br/imovel/ALB724549/terreno-brooklin-sao-paulo/venda/>)

R₄ – Valor R\$ 4.256.000,00 – com 823.00 m². Custo por m² R\$ 5.171,32 (cinco mil cento e setenta e um reais e trinta e dois centavos)

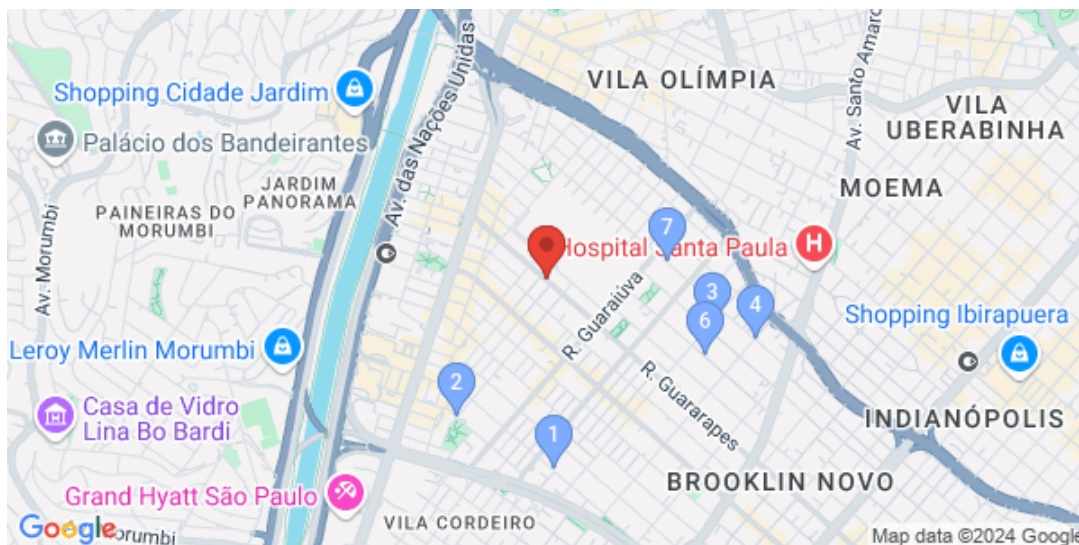


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Jardim do Golf Imóveis (www.jgolf.com.br/imovel/terreno-com-300-m2-residencial-comercial-no-brooklin-sao-paulo/4574)

R₅ – Valor R\$ 1.800.000,00 – com 300.00 m². Custo por m² R\$ 6.000,00 (seis mil reais)

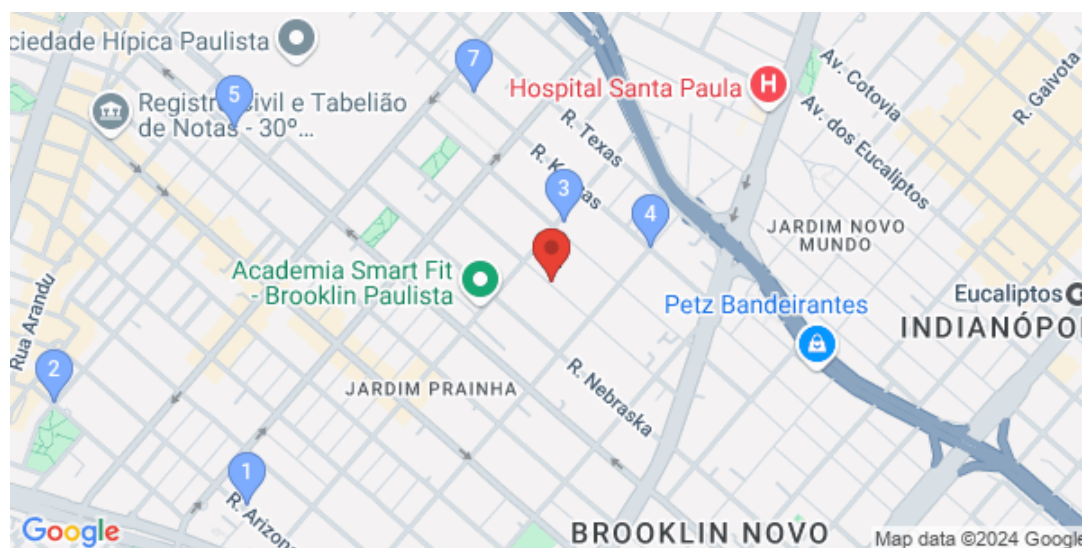


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Guaira Imóveis (<https://guairaimoveis.com.br/imo-vel/venda-terreno-brooklin-paulista-sao-paulo-sp/158003>)

R₆ – Valor R\$ 2.650.000,00 – com 500.00 m². Custo por m² R\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)

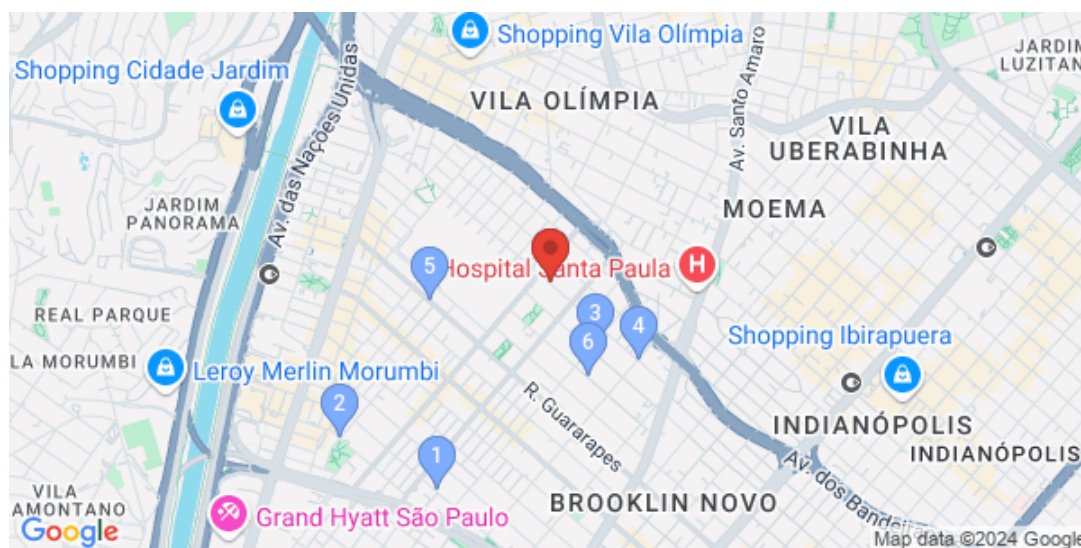


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Taylor Imóveis (www.taylorimoveis.com/imovel/terreno-sao-paulo-1-500-m/TE0228-TAYQ)

R7 – Valor R\$ 10.500.000,00 – com 1500.00 m². Custo por m² R\$ 7.000,00 (sete mil reais)



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 região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico, para apuração do 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
1	R\$ 7.500.000,00	600,00
2	R\$ 1.600.000,00	270,00
3	R\$ 4.900.000,00	1.000,00
4	R\$ 4.256.000,00	823,00
5	R\$ 1.800.000,00	300,00
6	R\$ 2.650.000,00	500,00
7	R\$ 10.500.000,00	1.500,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 4.743.714,29	713,29

VM = R\$ 6.685,32

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 do metro quadrado dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do **terreno** = Conclusão do Laudo Pericial.

TERRENO	VALOR MÉDIO	ÁREA	AVALIAÇÃO
	R\$ 6.685,32	400.00 m ²	R\$ 2.674.128,57

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 6.685,32	400,00	R\$ 2.674.128,57

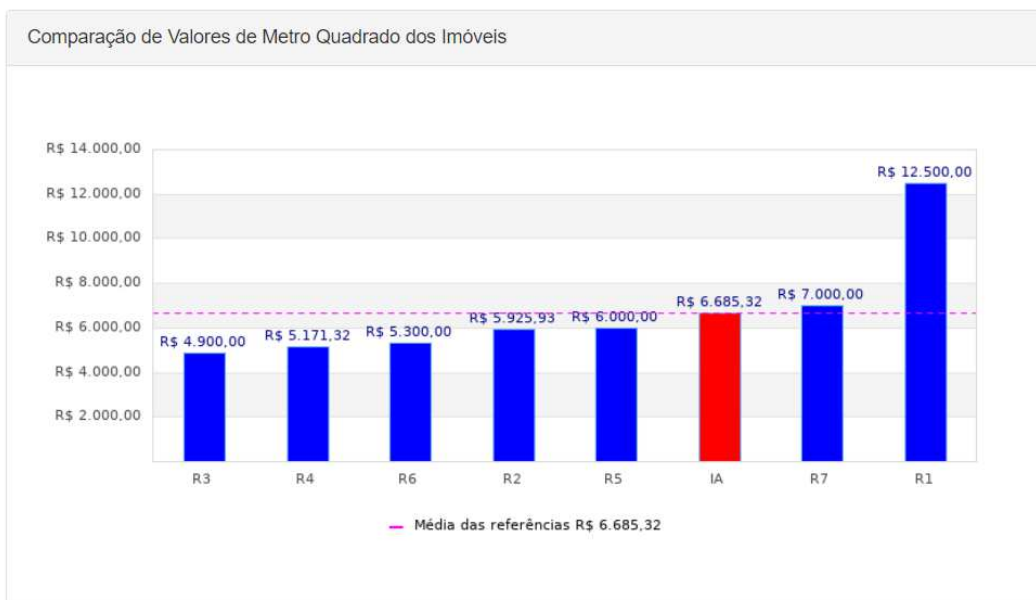
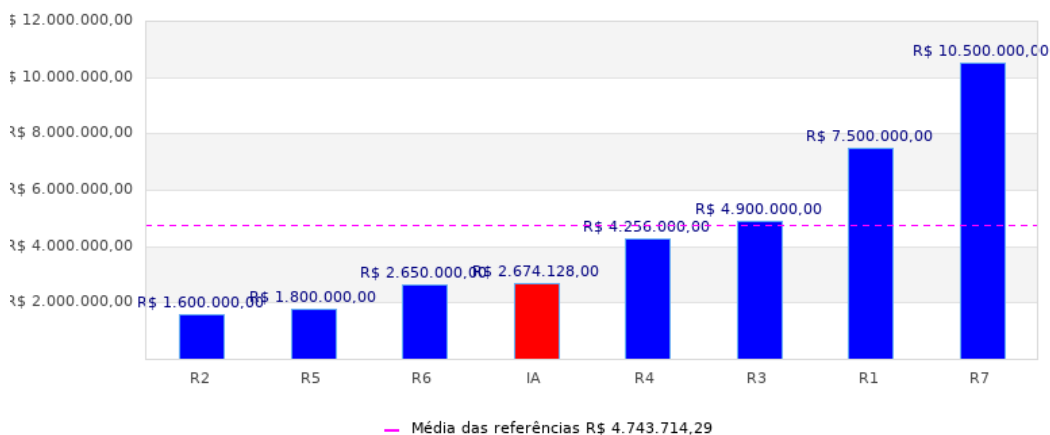
14.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para a venda do terreno desse Laudo Pericial, é de **R\$ 2.674.128,57 (Dois milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).**

14.3 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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, que já ultrapassou mais da metade de sua vida útil, e foram observados fatores de extrema importância no que tange a desgastes por uso e ação natural do tempo.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 39 anos

Vida remanescente do bem: 26 anos

Percentual de vida útil já atingido: 60%

Padrão: R1-A

Área construída em m²: 234

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R\$ 2.932,20 (Ref. agosto/2024)

Custo total da edificação pronta: R\$ 686.134,80

Depreciação E – 57,40%: R\$ 393.841,38

Valor total das edificações atualizado: R\$ 292.293,42

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

$$VI = (\text{R\$ } 2.674.128,57 + \text{R\$ } 292.293,42) \times 1$$

$$VI = \text{R\$ } 2.966.421,99 \text{ (Set/2024)}$$

(Dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e nove centavos)

16.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria *in loco*, análise da documentação apresentada e tratamento por métodos válidos, o valor de mercado do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 2.966.421,99 (Dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e vinte e um reais e noventa e nove 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 **5%**.

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 61 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\$
Luciana B. Rossi	Rua Guaraiúva	175	R\$ 4.300,00
Colozza Imóveis	Rua Michigan	98	R\$ 4.200,00
Tufi Imóveis	Rua Macambará	120	R\$ 5.000,00
Conectei Comprei	Rua Flórida	150	R\$ 4.500,00
Armis Administração	Rua Macambará	300	R\$ 5.000,00
Five Imóveis	Rua Manguatá	250	R\$ 5.500,00
Imóveis Crystal	Rua Michigan	300	R\$ 7.800,00

17.3 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Ref.	R\$	M²	R\$(m²)
1	R\$ 4.300,00	175	R\$ 24,57
2	R\$ 4.200,00	98	R\$ 42,86
3	R\$ 5.000,00	120	R\$ 41,67
4	R\$ 4.500,00	150	R\$ 30,00
5	R\$ 5.000,00	300	R\$ 16,67
6	R\$ 5.500,00	250	R\$ 22,00
7	R\$ 7.800,00	300	R\$ 26,00
Média	R\$ 5.185,71	199	R\$ 29,11

VML = R\$ 29,11

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\$ 29,11	234m ²	R\$ 6.811,74

17.5 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para locação do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 6.811,74 (Seis mil, oitocentos e onze reais e setenta e quatro centavos)**.

18. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 18 de setembro 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 Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica 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 Itapecerica 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



O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S20050040988D#01-12*00*

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

(F) PROTOCOLO S20050040988D#01-12*00

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 62.851 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 27 de novembro de 19 81

IMÓVEL:- Um terreno situado à rua Arizona, representando pelo lote nº 6 de quadra nº 144, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 10,00 metros de frente para a citada rua Arizona, por 40,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura de frente, encerrando a área de 400,00 metros quadrados, confinando de um lado com o lote nº 7, de outro lado com o lote nº 5, e nos fundos com o lote nº 27, todos da mesma quadra. Contribuinte nº 085.631.0026-2.-

PROPRIETÁRIOS:- OSWALDO CALLEGARO, brasileiro, aposentado, e sua mulher MARIA TEREZA IMPARATO CALLEGARO, uruguaia, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Bertolomeu Feio, nº 539, RG. nº 795.513-SP e 967.669-SP, CIC. em conjunto nº 062.344.108-04.

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrito sob nº 150.701 no 11º Registro. O Escrevente habilitado, *Jose Odival Figueiredo Melheiros* (José Odival Figueiredo Melheiros). O oficial, *Jose*

R.-1- 62.851 - São Paulo, 27 de novembro de 1.981.

TRANSMITENTES:- OSWALDO CALLEGARO e sua mulher MARIA TEREZA IMPARATO CALLEGARO, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE:- MIGUEL CHAHIN, brasileiro, proprietário, casado com Elize Latuf Chahin, com comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida das Magnólias, nº 1.030, RG. nº 299.673-SP, CIC nº 005.496.658/20.

TÍTULO:- Compra e venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de novembro de 1981, de notas do 15º Tabelião deste Capital, livro 1196, fls. 185.

VALOR:- R\$ 5.500.000,00 (Cinco milhões e quinhentos mil cruzeiros). O Escrevente habilitado *Jose Odival Figueiredo Melheiros* (José Odival Figueiredo Melheiros). O Oficial *Jose*

-CONTINUA NO VERSO-

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 08:14, sob o número WSTA242709216207. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004541-36.2024.8.26.0002 e código 2u7LL1gj.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL 085.631.0026-2	EXERCÍCIO 2024	NL 01	DATA DO FATO GERADOR 01/01/2024
---	--------------------------	-----------------	---

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ARIZONA, 595
CEP 04567-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ARIZONA, 595
CEP 04567-002

Contribuinte(s):

CPF 259.963.078-98 APARECIDO COSTA E SILVA
CPF 207.240.048-15 APPARECIDO COSTA E SILVA

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 400
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 400
Testada (m): 10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 234
Área ocupada pela construção (m²): 234
Ano da construção corrigido: 1984
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 234	X 2.721,00	OBSCOLESC X 0,5600	CONSTRUÇÃO			X 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 400	X 5.493,00	PROFUND X 1,0000	TIPO TERR X 1,0000	CONDOMIN X 1,0000	FRAÇÃO IDEAL X 1,0000	TERR INCORPORADO X 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	PROFUND X	TIPO TERR X	CONDOMIN X	FRAÇÃO IDEAL X	TERR NÃO INCORPORADO X ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	X ALÍQUOTA	+ DESCONTO/ACRÉSCIMO	= IMPOSTO CALCULADO	X FAT ESPEC	+ DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	= IMPOSTO A PAGAR	= (D)
2.553.760,00	X 0,010	+ 8.268,80	= 33.806,40	X 1,000000	+ -17.377,00	= 16.429,40	

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

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

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
16.429,40	- 0,00	+ 0,00	= 16.429,40	15/02/2024

Data de Emissão: 09/05/2024
Número do Documento: 1.2024.001994948-1
Solicitante: ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/08/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



Cidade de São Paulo
Procuradoria Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IP TU - 085.631.0026-2

Extrato válido para 16/09/2024

Consolidação dos Débitos	
Dividas Não Ajuizadas	24.033,61
Dividas Ajuizadas	134.438,25
Encargos	16.742,84
Valor total de dividas em aberto	R\$ 175.214,70

Nº Dívida	Exercicio	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
554.008.9/18-9	2017	IP TU	23.630,58	2.363,05	10	Ajuizado	Em Aberto
545.044.6/19-5	2018	IP TU	21.237,83	2.123,78	10	Ajuizado	Em Aberto
542.478.1/21-7	2019	IP TU	30.465,66	6.634,96	10	Ajuizado	Em Aberto
542.478.1/21-7	2020	IP TU	29.852,34	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
541.748.1/23-8	2021	IP TU	14.488,50	3.217,69	10	Ajuizado	Em Aberto
541.748.1/23-8	2022	IP TU	14.763,34	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
	2023	IP TU	24.033,61	2.403,36	10	Não Ajuizado	Em Aberto

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Boletim Econômico - Agosto de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,80	315,49	0,05	4,64	5,04	244,80	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.145,11	56,75
Material	817,43	40,51
Despesas Administrativas	55,35	2,74
Total	2.017,89	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,85%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.975,48	0,31	R-1 2.420,00	0,29	R-1 2.932,20	0,32
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4 2.260,14	0,37	R-8 2.370,55	0,35
R-8	1.757,41	0,36	R-8 2.017,89	0,35	R-16 2.574,02	0,40
PIS	1.363,19	0,31	R-16 1.960,49	0,37		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	2.341,91	0,44	CAL-8 2.473,57	0,44
CSL-8	2.026,55	0,40	CSL-8 2.179,10	0,40
CSL-16	2.701,51	0,40	CSL-16 2.851,64	0,41
RP1Q	2.148,24	0,27		
GI	1.151,51	0,36		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

QUESITOS

1. Sr. Perito, descreva o Imóvel objeto da lide?

R: Vide item 4.

2. Quais as características da região do imóvel?

R: Vide item 5 e 6.

3. Qual o valor do metro quadrado no bairro e na rua da localização do imóvel?

R: R\$ 6.685,32

4. Existem empreendimentos de prédios novos na rua do imóvel? Qual seria o padrão desses prédios?

R: Existem sim, porém não é possível determinar o padrão, pois a vistoria recai somente ao imóvel avaliando.

5. Qual o valor para venda do imóvel em hasta pública?

R: A conclusão deste trabalho é de R\$ 2.966.421,99.

6. Qual o valor do imóvel para locação? (locação comercial e residencial)?

R: R\$ 6.811,74.

7. Como é a topografia da rua aonde está localizado o imóvel?

R: Plana.

8. O imóvel está guarnecido com móveis e eletrodomésticos? Está ocupado?

R: Sim, possui móveis e está ocupado.

9. A região aonde fica o imóvel é servida por comércio, serviços, linhas de ônibus, de metrô, etc?

R: Vide item 6.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. A Rua da Localização do imóvel é de mão única ou de mão dupla?

R: Sentido único.

11. Qual a metodologia a ser adotada na avaliação?

R: Método Evolutivo.