

642



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORUM DA COMARCA DE COTIA - SÃO PAULO

152 FCOA.17.00047057-9 051217 1152 66

Processo nº 0010428-03.2005.8.26.0152

Sergio Pereira Vieira, Advogado OAB/SP nº 207.632, Corretor de Imóveis inscrito no CRECISP 2ª Região sob nº 91.438 e **Avaliador de Imóveis** inscrito pelo CNAI/COFECI nº 011.392, Brasileiro, Casado, RG. 21.559.960-3 - SSP/SP, CPF: 131.702.638-11, com escritório à Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Edifício Station Tucuruvi - Bairro Tucuruvi - São Paulo - SP - CEP: 02267-000, **Perito Judicial Avaliador de Imóveis** nomeado para atuar nos autos do processo supra, dessa D. Vara Cível, em que **Associação dos Proprietários do Loteamento Granja Carneiro Vianna** move em face de **José Eligio Gonzalez Moreira e Socorro Martinez Gonzalez Moreira**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., **apresentar o seu Laudo Pericial, denominado PTAM**

152 FLAP.17.00036231-5 291117 1240 81



643



(Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), que tomou por base o Método Comparativo de Dados de Mercado, composto por 46 laudas, inclusive com relatório fotográfico do imóvel avaliando.

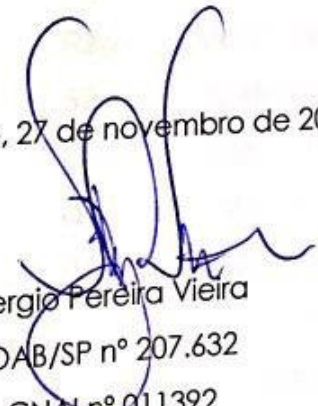
As etapas cumpridas pela perícia apresentada estão descritas no laudo anexo, que tomou por base os limites fixados por V. Exa.

PEDIDO

Desta forma, cumprindo este perito com a apresentação do laudo pericial, requer o levantamento de seus honorários periciais, previamente depositados pela parte interessada.

Termos em que
Pede Deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2017


Sergio Pereira Vieira
OAB/SP nº 207.632
CNAI nº 011392



644
P



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóveis Avaliando:

- Imóvel matrícula nº 59.895 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia – Estado de São Paulo, descrito como: Um TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº 04-B da QUADRA “K”, do loteamento denominado GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Itapemirim; de quem da rua o olha, pelo lado direito mede 62,50 metros e divisa com o lote nº 04-A;





pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 57,25 metros e divisa com o lote nº 05-A; e, nos fundos mede 13,15 metros e divisa com a Estrada Municipal para Jandira, encerrando a área de 718,56 metros quadrados. Inscrição Cadastral: nº 23143.6262.0158.00000-2.

- Imóvel matrícula nº 59.894 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia – Estado de São Paulo, descrito como: Um TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº 04-A da QUADRA “K”, do loteamento denominado GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Itapemirim; de quem da Rua Itapemirim olha para o imóvel, pelo lado direito mede 68,01 metros e divisa com o lote nº 03-B; e, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação mede 62,50 metros e divisa com o lote nº 04-B, nos fundos mede 13,15 metros e divisa com a Estrada Municipal para Jandira – SP, encerrando a área de 784,57 metros quadrados. Inscrição Cadastral: nº 23143.6262.0146.00000-2



646
P



Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel Avaliando, por determinação do Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Cotia – SP em Ação de Cumprimento de Sentença no processo nº 0010428-03.2005.8.26.0152/01, de Associação dos Proprietários do Loteamento Granja Carneiro Vianna em desfavor de José Eligio Gonzalez Moreira e Socorro Martinez Gonzalez Moreira.

Interessado:

Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Cotia – São Paulo.

Sergio Pereira Vieira

Advogado, Corretor e Avaliador de Imóveis
Creci nº 91.438 - 2ª Região (São Paulo - Brasil)
CNAI/Cofeci nº 011.392 (São Paulo – Brasil)

Rua Paulo de Faria 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Edifício Station Tucuruvi - Bairro
Tucuruvi – São Paulo, SP, Brasil – CEP: 02267-000
Fone: 11.2955-5358 – E-mail: sergiovieiraadv@terra.com.br

São Paulo/SP, 23 de novembro de 2017

647
P



D. Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Cotia - SP

Sergio Pereira Vieira, Advogado, Corretor e Avaliador de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 91.438, e no CNAI/Cofeci sob o nº 011.392, com escritório à Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Edifício Station Tucuruvi - Bairro Tucuruvi - São Paulo, SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário intimado no Processo nº 0010428-03.2005.8.26.0152/010, com Exeqüente Associação dos Proprietários do Loteamento Granja Carneiro Vianna, e com Executados José Elígio Gonzalez Moreira e Socorro Martinez Gonzalez Moreira, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

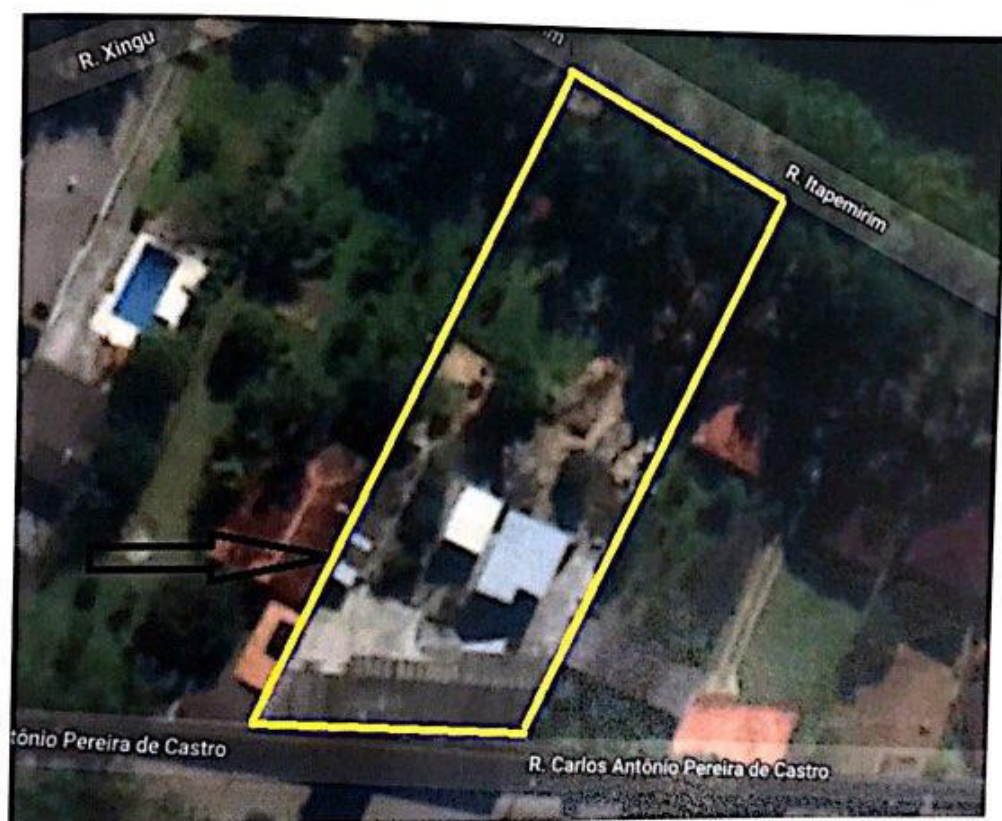
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA**





FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado dos Imóveis Avaliando para fins de verificação do seu valor comercial. Como bem demonstrado, iremos avaliar o valor de ambos os terrenos posto que estão em matrículas separadas junto ao Oficial de Registro de Imóveis, contudo, pelo que se observou em vistoria *in loco* não há divisão distinta da construção em um ou em outro terreno.





Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

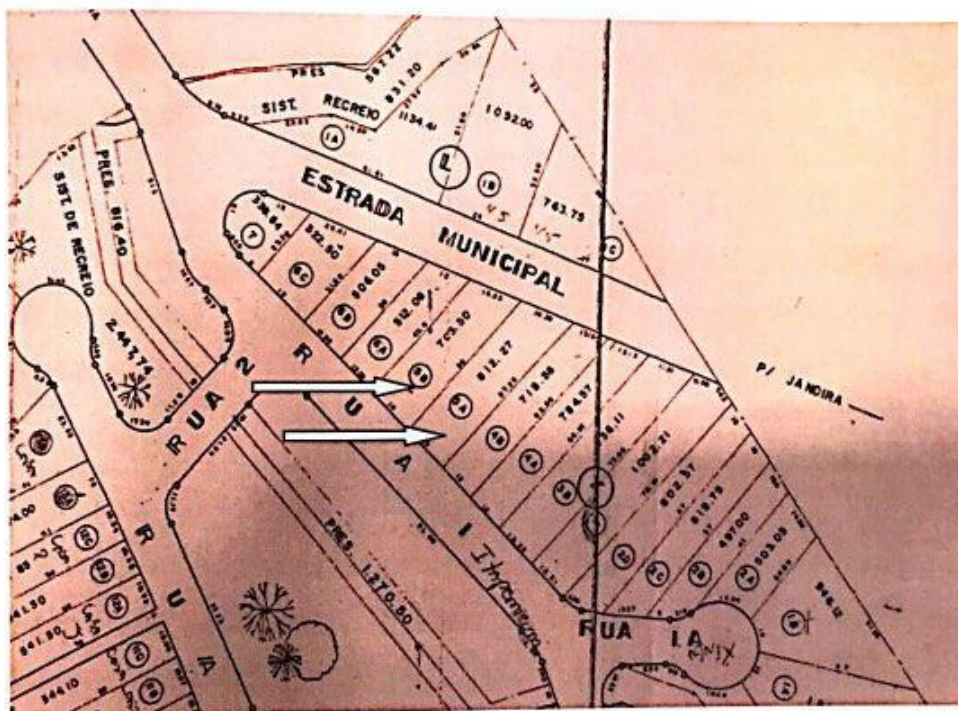
IMÓVEIS AVALIANDO

Os Imóveis Avaliando, de propriedade de José Elígio Gonzalez Moreira e Socorro Martinez Gonzalez Moreira conforme informação do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – São Paulo, com matrículas de nºs 59.894 e 59.895. Estão localizados na Rua Carlos Antonio Pereira de Castro, nº 29, na cidade de Cotia, dentro do Condomínio denominado GRANJA CARNEIRO VIANNA, à Rua Itapemirim. É assim a descrição das matrículas no Registro de Imóveis:

- Imóvel matrícula nº 59.895 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia – Estado de São Paulo, descrito como: Um TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº 04-B da QUADRA "K", do loteamento denominado GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Itapemirim; de quem da rua o olha, pelo lado direito mede 62,50 metros e divisa com o lote nº 04-A; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 57,25 metros e divisa com o lote nº 05-A; e, nos fundos mede 13,15 metros e divisa com a Estrada Municipal para Jandira, encerrando a área de 718,56 metros quadrados. Inscrição Cadastral: nº 23143.6262.0158.00000-2.



- Imóvel matrícula nº 59.894 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia – Estado de São Paulo, descrito como: Um TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº 04-A da QUADRA “K”, do loteamento denominado GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Itapemirim; de quem da Rua Itapemirim olha para o imóvel, pelo lado direito mede 68,01 metros e divisa com o lote nº 03-B; e, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação mede 62,50 metros e divisa com o lote nº 04-B, nos fundos mede 13,15 metros e divisa com a Estrada Municipal para Jandira – SP, encerrando a área de 784,57 metros quadrados. Inscrição Cadastral: nº 23143.6262.0146.00000-2.



VISTORIA



651
R



A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 15.11.2017.

Este Perito não logrou êxito em conseguir acessar internamente o terreno para obtenção de imagens da construção visualizada da área externa. Fomos informados pelo Zelador do Condomínio que os proprietários são pessoas reservadas, não acessam os terrenos pelo Condomínio e sim pela outra entrada do imóvel que se faz pela Rua Carlos Antonio Pereira de Castro, e que eles mantêm ali apenas uma criação de galos e galinhas, sendo que eventualmente aparecem nos finais de semana. Veja que a visita deste Perito já se deu em dia de feriado para que pudesse obter sucesso na vistoria interna, contudo, não há um comportamento padrão dos proprietários que facilite o seu encontro no imóvel.

Para constatar a situação, este Perito permaneceu no local por mais de 2 horas, fazendo verificações diretas nas duas entradas do imóvel, sendo que não há sequer qualquer tipo de campainha ou interfone em nenhum dos lados.

Tal fato não invalida a presente avaliação do imóvel, posto que para elaboração do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) não existe a preeminente necessidade de vistoria interna do imóvel avaliando, tomando como base e fonte principal um comparativo de imóveis semelhantes ao referido, com as mesmas medidas de área, mesma localização, e mesma infraestrutura condominial.





Trata-se cada um dos Imóveis Avaliando de Terrenos urbanos com áreas de 784,57 m² para a Matrícula nº 59.894 e 718,56 m² para a Matrícula nº 59.895. Não foi possível adentrar ao local para verificação interna da construção a qual se visualiza pela frente do terreno, mas aparentemente e pela vista de cima do satélite, são construções pequenas, de aproximadamente 200 m² no máximo.

O condomínio tem o valor de R\$ 250,00 a R\$ 365,00 mensais por lote, dependendo da metragem total do terreno e oferece ampla área verde, com 4 lagos e 5 nascentes de água em seu interior. Também oferece Portaria 24 horas com seguranças. Não foram localizadas outras áreas de lazer disponível aos moradores.

A vizinhança do Imóvel Avaliando também é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

Há uma distância de 3 km aproximadamente, existem pequenos comércios. São comércios de bairros apenas. Há uma Escola Particular de Ensino Fundamental e Primário ao lado do Condomínio. Há uma Clínica Municipal próximo também. O acesso a Rodovia Raposo Tavares é a 4 km da porta do Condomínio, em rua asfaltada.





LOCALIZAÇÃO



O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Os Imóveis Avaliando localizam-se no bairro denominado Granja Carneiro Vianna, em Cotia, com acesso relativamente fácil por carro. Não se localizou acesso por ônibus. O bairro é dotado de uma boa infraestrutura básica (água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo), e na área comercial ao redor do Condomínio, há apenas pequenos comércios. O bairro é bastante grande e por





isso avaliou-se somente o que está próximo ao Condomínio, num raio de 3 a 4 km apenas.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, os terrenos tem um perfil bastante procurado por pessoas que residem na Capital e desejam construir seu imóvel em local com ampla área verde, em busca de uma qualidade de vida melhor, e estando próximo a São Paulo. Estimam que a comercialização destes terrenos ocorre em um prazo médio de 6 meses a 1 ano devido à situação econômica atual do País, mas que em outras épocas poderia ser comercializado em menos tempo. O terreno tem um pequeno acríve, o que pode o desvalorizar.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e





extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes aos Imóveis Avaliando, inclusive no mesmo Condomínio, que são enumerados a seguir

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO 01

Casa em Condomínio com 3 quartos venda – Rua Itapemirim, 141 – Granja Carneiro Vianna

Área Útil: 180,00 m² de construção em terreno de 1,938 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

Fonte: Grupo Guimarães Silva
Rua José Félix de Oliveira, 359 – Granja Viana – Cotia – CEP: 06708-645
<http://www.imovgs.com.br/>
(11) 3932-4414 e 4777-9190

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-1938m2-venda-RS750000-id-90169202/>



656



Código: 3368

Descrição: DOIS EM UM!!! Ótima oportunidade de morar com qualidade de vida, muita natureza e tranquilidade com a essência da Granja Viana. Condomínio rústico, com 3 lagos, cercado por áreas verdes de preservação ambiental, rico em fauna e flora. Com segurança 24 horas, câmeras, ronda motorizada por carro e moto. É perfeito para quem busca contato direto com a natureza e privacidade. Localizado em cotia com acesso pela km 28,5 da Rodovia Raposo Tavares, acesso também pela Castelo Branco. O imóvel possui em quase 2.000 mil metros quadrados de área, com excelente topografia, vista fantástica e única voltada para o lago, essa área é dividida em dois terrenos já desmembrados cada um com sua escritura, sendo que em um deles se encontra uma linda casa de madeira rústica e aconchegante, com ambientes amplos e bem iluminados./ Atualização - 06:47 27/11/2017



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

657
P



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

658
✓



ELEMENTO 02

Casa com 3 quartos à venda – Rua Araguaia, 415 – Granja Carneiro Vianna

Área Útil: 316,00 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais)

Fonte: DR Imóveis
Rua Emilio Mallet
(11) 3528-3321

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-316m2-venda-RS850000-id-89559196/>



659
L



CÓDIGO: CA35464-DR

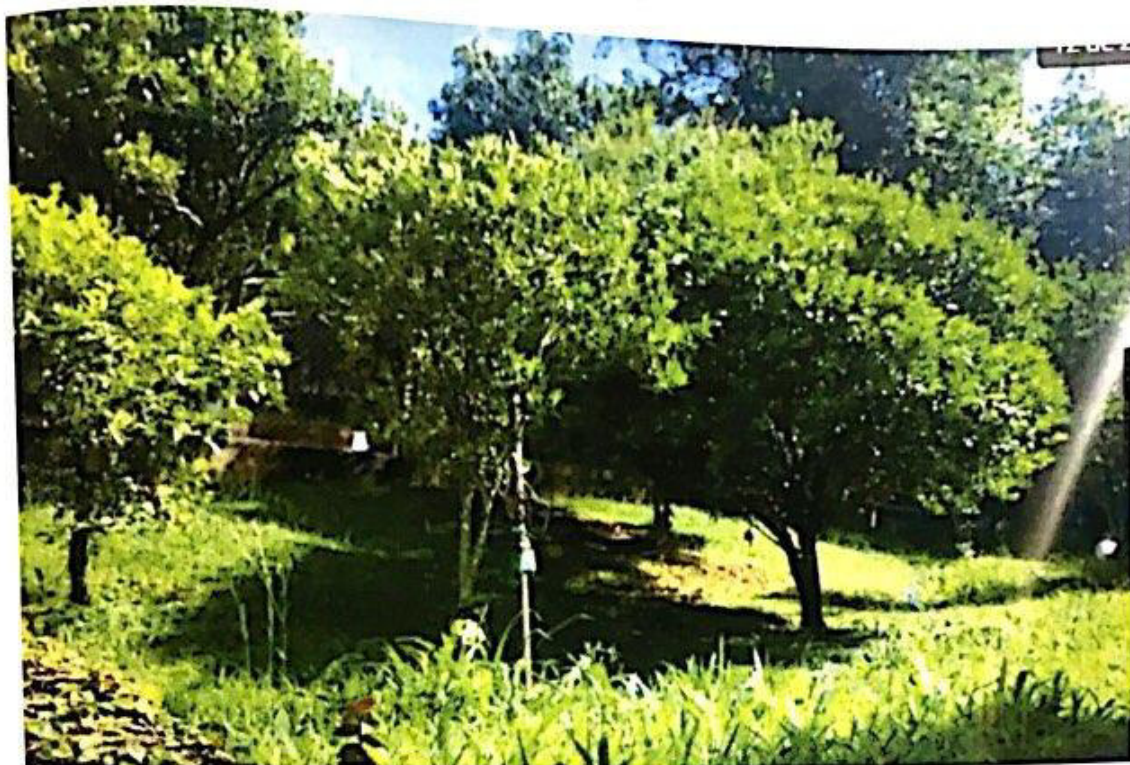
DESCRIÇÃO: CASA RESIDENCIAL À VENDA, GRANJA CARNEIRO VIANA,
COM 3 QUARTOS, 2 BANHEIROS, 6 VAGAS.



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

660
f



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000
Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

661
R



ELEMENTO 03

Casa de Condomínio com 3 quartos à venda – Rua Itapemirim, 1000 – Granja Carneiro Vianna

Área Útil: 200,00 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)

Fonte: Diagonal Imóveis

Praça Isai Leiner, 9 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo – CEP: 05592-140

Telefone: (11) 3735-4199

Site: <http://www.diagonalimoveis.com.br/>

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-200m2-venda-RS720000-id-83687027/>

REF.: ELAINE/WAGNER77405

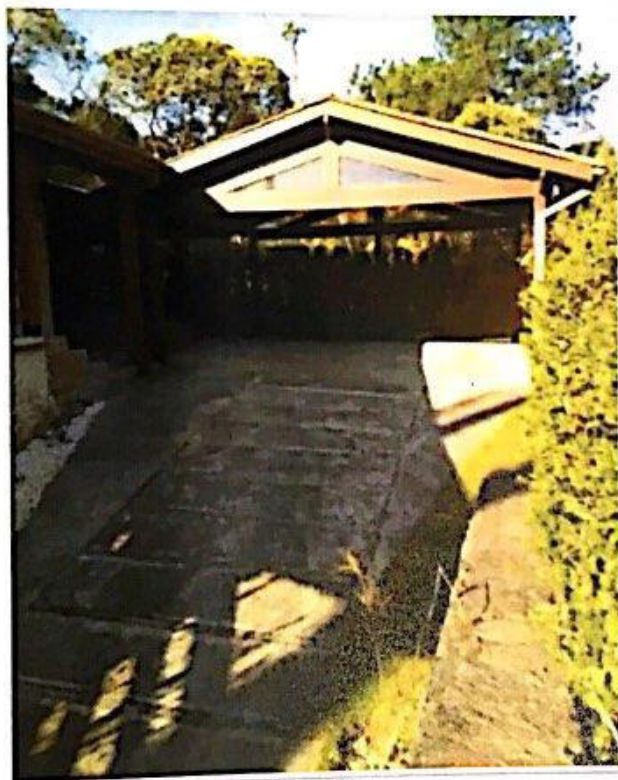
DESCRIÇÃO: Venha morar no melhor da Granja. Com três quartos, sendo uma suíte e closet, três banheiros, um lavabo, sala ampla, lareira, garagem para seis carros. Área externa com piscina, canil, quarto de oficina, churrasqueira, jardim. No loteamento tem três lagos, lugar lindo! Agende sua visita com Elaine 9. (vivo WhatsApp) (nextel) (tim)



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

667



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

664
R



ELEMENTO 04

**Casa de Condomínio com 3 Quartos – Rua Itapemirim – Granja Carneiro
Vianna**

Área Útil: 380,00 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais)

Fonte: Imobili Imóveis

Higienópolis – São Paulo – Rua Capivari, 195

Telefone: (11) 2365-8065

CRECI: 18912-J-SP

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-380m2-venda-RS690000-id-77044920/>

Cód: FN913



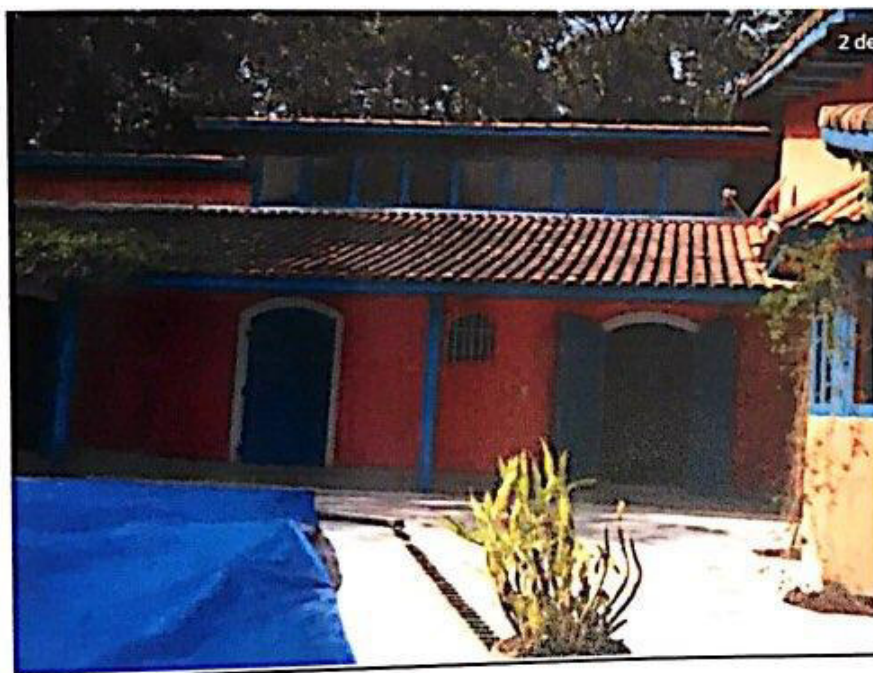
6654



Descrição: Casa térrea em final de rua, condomínio fechado com portaria e segurança 24hs - Granja Carneiro Viana, fácil acesso pelo Km 28,5 da Raposo Tavares, acesso também pela Castelo Branco - Barueri, rústico, verde exuberante e 3 lindos lagos. Casa com ótima insolação, sala ampla, com lareira, todos os dormitórios com acesso ao jardim e área de lazer com piscina, e cozinha gourmet em fase final de acabamento. Ótima opção com segurança e muita tranquilidade. Mais informações ligue.



666
✓



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP. 02267-000

Telefones/Fax - (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

667
f



ELEMENTO 05

**Casa de Condomínio com 3 Quartos à venda – Rua Araguaia – Granja
Carneiro Vianna**

Área Útil: 300,00 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)

Fonte: Imobili Imóveis

Higienópolis – São Paulo – Rua Capivari, 195

Telefone: (11) 2365-8065

CRECI: 18912-J-SP

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:

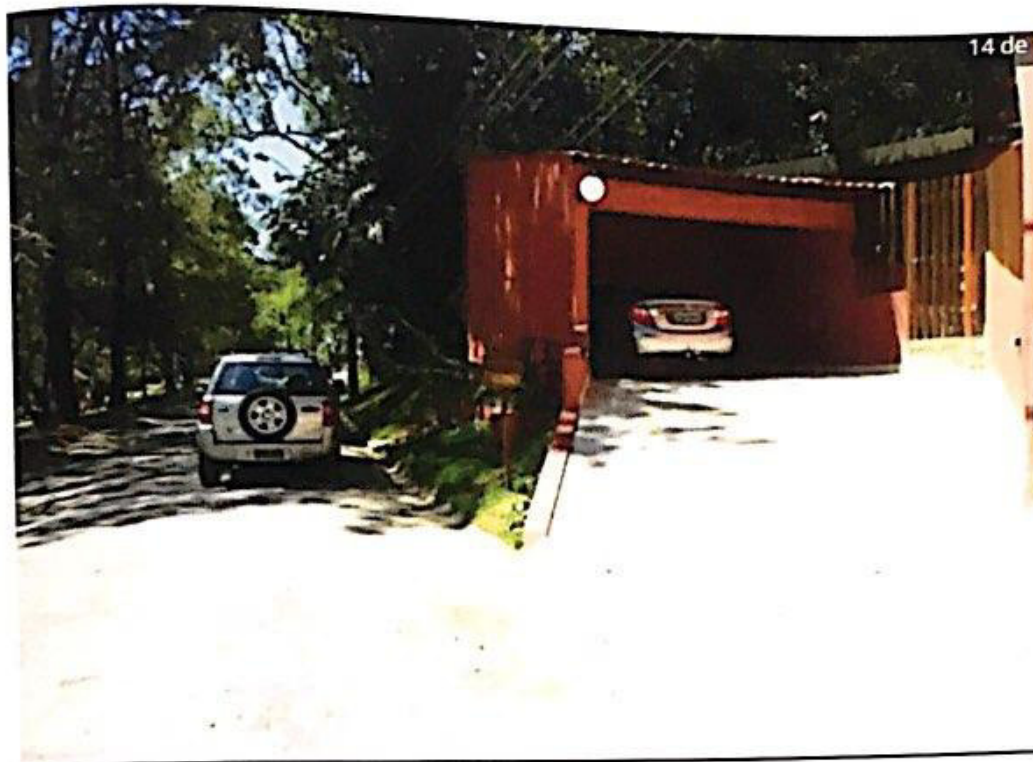
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-300m2-venda-RS650000-id-90306860/>

Código: GV19149

**Descrição: CASA TÉRREA - 620m² TERRENO - 300M² CONSTRUÍDOS - SALA PARA
3 AMBIENTES - TERRAÇO - 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE - COPA/COZINHA -
QUINTAL - JARDIM - PISCINA - CHURRASQUEIRA - DEPÓSITO - CASA DE
HÓSPEDE - FRENTE PARA O LAGO**



668



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

669
f



ELEMENTO 06

Casa de Condomínio com 2 quartos a venda – Rua Itapemirim, 1000 – Granja Carneiro Vianna

Área Útil: 220,00 m²

Valor de venda no anúncio: R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)

Fonte: Diagonal Imóveis

Praça Isai Leiner, 9 – Jardim Bonfiglioli – São Paulo – CEP: 05592-140

Telefone: (11) 3735-4199

Site: <http://www.diagonalimoveis.com.br/>

Anunciado no Portal da Internet da Imobiliária no endereço/link:



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

670
P

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-granja-carneiro-viana-bairros-cotia-com-garagem-220m2-venda-RS620000-id-90190210/>

Cód: Anne63532

Descrição: Linda casa em condomínio no Melhor da Granja Vianna. São 02 suítes repletas de armários, sendo uma com banheiro, sala íntima com lareira podendo ser revertida para 3º dormitório, sala ampla para 3 ambientes, cozinha com despensa, área de serviço, 2 vagas de garagem, 1 quarto atrás da casa com banheiro mais jardim. Três lindos lagos no condomínio e muita área verde. Um lugar para quem quer sair do stress de São Paulo. Agende agora mesmo a visita com a corretora Anne.



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

671
R



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000
Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

672
f



HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

Homogeneização é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido à diferença de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando.

Como o caso é de dois Terrenos dentro do Condomínio, encontramos amostras muito aproximadas dos Imóveis Avaliando, onde será necessário apenas homogeneizar o Fator de Fonte ou Oferta (FF).

FATOR DE FONTE OU OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos o proprietário do imóvel deixa seu valor de venda acima, para depois aceitar uma contraproposta, e ainda pode ocorrer de estar incluso no valor a corretagem do profissional que está vendendo o imóvel.

Desta forma então, aplicaremos um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços das amostras colhidas.



673
R

MÉTODO DO CÁLCULO

Obteremos através das amostras trazidas, já homogeneizadas, obter o valor por m² dos imóveis dentro do Condomínio. Posteriormente será necessária a multiplicação do valor obtido pela metragem estimada da construção dos Imóveis Avaliando, a qual este Perito estimou em 200 m² aproximadamente. Por fim será dividido o valor por 2 (dois) para que se estime o valor de venda de cada Terreno, haja visto que não houve a unificação dos terrenos junto à Prefeitura e ao Registro de Imóveis mesmo sendo eles dos mesmos proprietários.

TABELA VISANDO A HOMOGENEIZAÇÃO

Amostras	Referências	R\$ m ²	FF	M ² homogeneizado R\$
A1	Área Total: 180 m ² À venda por R\$ 750.000,00	4.166,66	-10%	3.749,99
A2	Área Total: 316 m ² À venda por R\$ 850.000,00	2.689,87	-10%	2.420,88
A3	Área Total: 200 m ² À venda por R\$ 720.000,00	3.600,00	-10%	3.240,00
A4	Área Total: 380 m ² À venda por R\$ 690.000,00	1.815,78	-10%	1.634,20
A5	Área Total: 300 m ² À venda por R\$ 650.000,00	2.166,66	-10%	1.949,99
A6	Área Total: 220 m ² À venda por R\$ 620.000,00	2.818,18	-10%	2.536,36

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \underline{3.749,99 + 2.420,88 + 3.240,00 + 1.634,20 + 1.949,99 + 2.536,36 =}$$



674
P



$$R\$ 15.531,42 / 6 = 2.588,57$$

Valor médio do metro quadrado construído:

R\$ 2.588,57 (dois mil quinhentos e oitenta e oito
reais e cinquenta e sete centavos)

R\$ 2.588,57 é o valor do metro quadrado construído das amostras onde estão localizados os Imóveis Avaliando, obtido por meio de anúncios de venda de Imóveis por Imobiliárias e anúncios dos proprietários, com características semelhantes posto que estão localizadas todas dentro do próprio Condomínio Granja Carneiro Vianna.



675
f



Utilizando-se este valor de metro quadrado,
chegamos ao cálculo abaixo, referente ao valor do imóvel
avaliando:

R\$ 2.588,57 x 200,00 m² (área total construída dos Imóveis
Avaliando por mensuração deste Perito) =

***Valor periciado dos dois Imóveis Avaliando:**

**R\$ 517.714,00 (quinhentos e dezessete mil,
setecentos e quatorze reais).**

**Referente as duas Matrículas de n°s 59.894 e 59.895*



676
f



R\$ 517.714,00 / 2 = R\$ 258.857,00

Valor periciado de cada Imóvel Avaliando:

***R\$ 258.857,00 (duzentos e cinquenta e oito mil
oitocentos e cinquenta e sete reais).**

***Valor obtido para a venda em separado de cada um dos Imóveis Avaliando,**
Matrículas nºs 59.894 e 59.895



677
A

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado de cada Imóvel Avaliando** seria de R\$ 258.857,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete reais) obtido através deste **Parecer Técnico de Análise Mercadológica**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 245.914,15 (duzentos e quarenta e cinco mil, novecentos e quatorze reais e quinze centavos) e o máximo de R\$ 271.799,85 (duzentos e setenta e um mil, setecentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos).

São Paulo/SP, 27 de novembro de 2017.

Sergio Pereira Vieira
Corretor de Imóveis
CRECI/SP nº 91.438 - 2ª Região (Brasil)
CNAI/Cofeci nº 011.392



678
✓



Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS AVALIANDO



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

679
P



Ficha Descritiva dos Imóveis Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrículas:

- Nº: **59.894 e 59.895**
- Cartório: **Ofício de Registro de Imóveis de Cotia/SP**

1.2 - Proprietários:

- Nome: **José Elígio Gonzalez Moreira e Socorro Martinez Gonzalez Moreira**

- Endereço: **Rua Carlos Antonio Pereira de Castro, nº 29**
- Bairro: **Granja Viana**
- Município: **Cotia**
- UF: **SP**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Urbano em Condomínio Fechado**
- Endereço: **Rua Carlos Antonio Pereira de Castro, nº 29 - Condomínio Granja Carneiro Vianna**
- Bairro: **Granja Viana**
- Município: **Cotia**
- UF: **SP**

1.4 - Área do terreno:

- Área Total: **784,57 m² e 718,56 m²**



689



2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características do imóvel: Trata-se de um terreno urbano dentro do Condomínio denominado Granja Carneiro Vianna, que dispõe de grande área verde com três lagos naturais em seu interior. O terreno está localizado bem próximo à entrada principal. O condomínio não oferece outras áreas de lazer. Está localizado próximo ao Rodoanel e Rodovia Raposo Tavares;

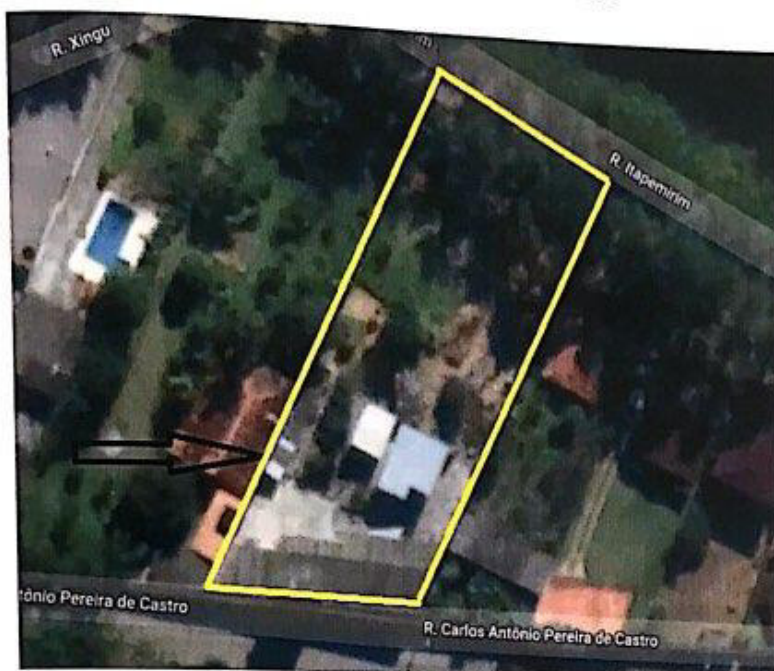
LOCALIZAÇÃO



681



IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



ENTRADA DO CONDOMÍNIO



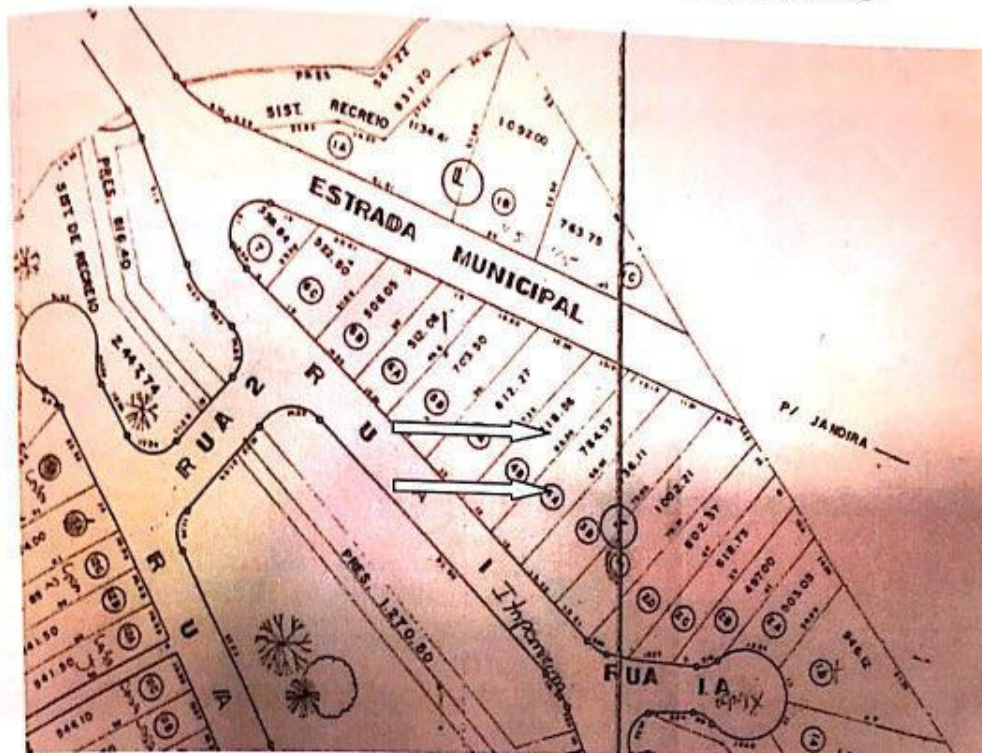
Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358

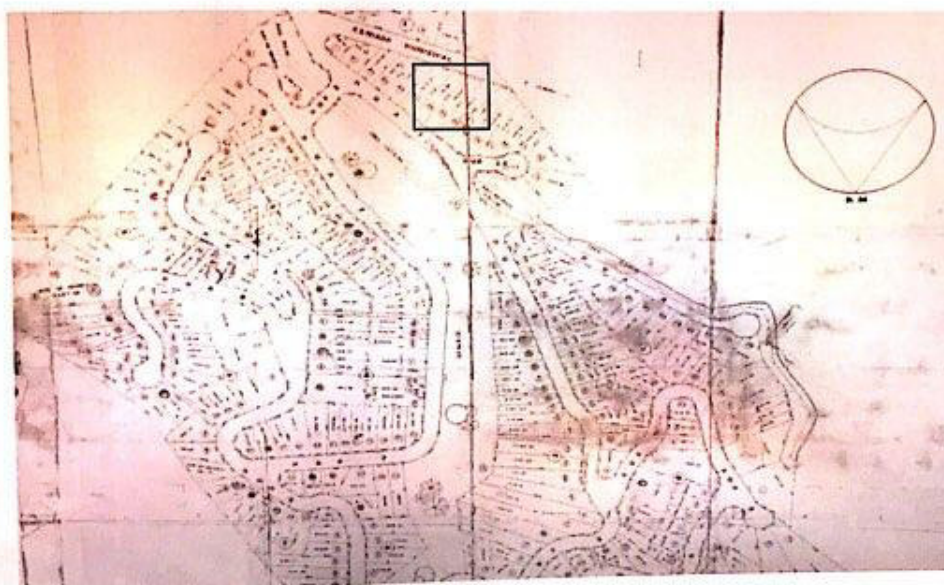
682
P



MAPA LOCALIZAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO



VISTA MAIOR DO CONDOMÍNIO

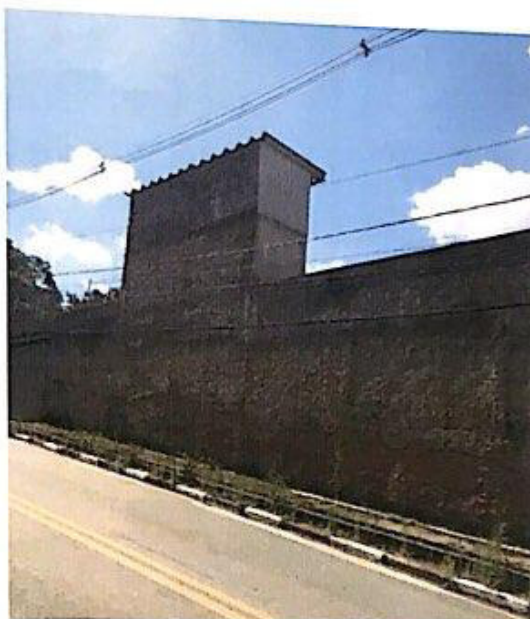


Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358



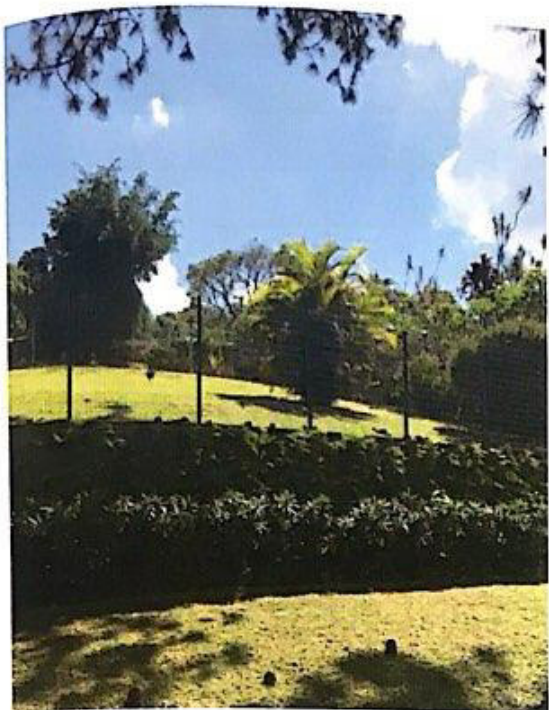
VISTA DA ENTRADA PELA RUA CARLOS ANTONIO PEREIRA DE CASTRO



FOTOS DA FRENTE DOS IMÓVEIS AVALIANDO PELA ENTRADA DE DENTRO DO CONDOMÍNIO



684



Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358





Rua Paulo de Faria, 146 - Conjunto 906 - Torre 1 - Tucuruvi - São Paulo/SP - CEP: 02267-000

Telefones/Fax : (11) 2967-6628 • (11) 2955-5358