

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

LAUDO PERICIAL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Claudio Salvetti D Angelo da 3º Vara Cível do Foro Regional "II" de São Santo Amaro São Paulo/SP.



Rua Clover Bastos Cortez nº 256, antigo nº 21, CEP: 04652-214, São Paulo/SP.

Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial Imobiliário APEJESP nº 1.740, Avaliador Imobiliário CNAI 11.616 e Corretor de Imóveis com inscrição no CRECI/SP sob nº 133.530-F, residente à Rua Padre Maurício nº 30, CEP: 03351-000; São Paulo/SP, atendendo vossa solicitação, vem respeitosamente apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM

São Paulo

2021

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ÍNDICE:

Pág 1: Capa

Pág 2: Índice

Pág 3: Abreviaturas

Pág 4: Folha resumo

Pág 5: Normas; Identificação do solicitante; Identificação e caracterização do imóvel

Pág 6: Finalidade do Parecer; Nível de Precisão; Vistoria

Pág 7: Avaliação pessoal do imóvel; Contexto urbano; Característica do logradouro de situação

Pág 8: Zoneamento e vizinhança; Metodologia utilizada; Pesquisa de mercado e homogeneização

Págs 9, 10, 11: Amostras comparativas (informações)

Págs 12 e 13: Imóvel avaliando; Fatores de homogeneização

Pág 14: Tabela de homogeneização; Valor total

Pág 15: Valor resultante; Considerações pertinentes ao trabalho realizado

Pág 16: Considerações pertinentes ao imóvel; Currículo do Perito Avaliador

Pág 17: Conclusão; Assinatura

Págs 18: Anexo 1 (Relatório fotográfico)

Pág 19: Anexo 2 (Quadro de vida referencial)

Pág 20: Anexo 3 (Tabela de classificação pelo estado de conservação)

Pág 21: Anexo 4 (Tabela Ross/Heidecke)

Pág 22: Anexo 5 (Tabela Melhoramentos Públicos)

Pág 23: Anexo 6 (Mapa de localização Google Maps)

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Abreviaturas:

APEJESP: Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo

CRECI: Conselho Regional dos Corretores de Imóveis

CNAI: Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

NBR: Norma Brasileira

PTAM: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano

Dr: Doutor

Prof: Professor

Av. Avenida

REF: Referência de cadastro do imóvel na imobiliária

Cód: Código do anúncio para imobiliária ou site

FD: Fator Depreciação

m²: Metro quadrado

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

PARECER DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

| |
|--|
| Número da solicitação: 0001848-26.2017.8.26.0002 |
| <p>Solicitante: Juízo da 3º Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro</p> <p>Proprietária: Alice Nascimento Ribeiro</p> <p>Objetivo da avaliação: Definição do valor total de mercado do imóvel.</p> |
| <p>Endereço completo do imóvel: Rua Clover Bastos Cortez nº 256, Jardim Cupecê</p> <p>Cidade: São Paulo / SP CEP: 04652-214</p> <p>Imóvel: Casa residencial padrão</p> <p>Área (m²): 112,00 A.C / 147,00 A.T</p> |
| Método(s) utilizado(s): Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. |
| <p>Resultado da avaliação:</p> <p>Valor R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais)</p> |
| <p>Dados e assinatura do responsável pelo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica:</p> <p>Danilo Beloti Gonçalves / Perito Avaliador e Corretor Imóveis</p> <p>RG: 29.236.514-7/SP – APEJESP 1.740 – CRECI 133.530-F - CNAI 11.616</p> |
| <p>Local e data do parecer de avaliação</p> <p>São Paulo, 05 de Abril de 2021.</p> |

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

NORMAS A SEREM OBSERVADAS

- RESOLUÇÃO COFECI – 1.066/2007
- NBR 5676 (Dez/1989) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos

1 - Identificação do solicitante:

Á pedido do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Claudio Salvetti D Angelo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional “II” – Santo Amaro, São Paulo - SP, nos autos do processo de Cumprimento de Sentença, Execução de Sentença do Principal Despejo por falta de pagamento cumulado com Cobrança, tramitando nesta Vara desde o dia 23 de Janeiro de 2017, o qual refere-se a numeração: 0001848-26.2017.8.26.0002.

2 - Identificação e Caracterização do Imóvel: [Avaliando]

Terreno constante da metade do lote 21 da quadra L, do Jardim Cupecê, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 5 metros de frente para a Rua Clover Bastos Cortez, antiga Rua Projetada S.13, 29,90 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o terreno, fazendo divisa com o lote 21. 30,60 metros do outro lado, fazendo divisa com o lote 10, encerrando a área total de 147,00 m². Contribuinte Municipal nº 120.126.0021-1. No terreno foi construído um prédio sob nº 21, posteriormente alterada numeração para 256 da Rua Clover Bastos Cortez, antiga Rua Projetada S.13, nos termos da Escritura referida no R.1 e conforme comprova o aviso de imposto para o exercício de 1.979, expedido pela PMSP.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

3 - Finalidade do Parecer (PTAM):

A finalidade do Parecer Técnico é determinar o valor exato da propriedade, considerando sua área total (147,00 m²) a mérito de mercado e comercialização, a fim de juntar ao Cumprimento de Sentença do Processo principal de Despejo por falta de pagamento cumulado com Cobrança que move “Rogerio Morelli da Silva” em face de “Adalberto Ribeiro”, para definição de valor do imóvel de “Alice Nascimento Ribeiro”, corré e fiadora da dívida, solidariamente responsável a quitação dos débitos dada à convenção contratual. Neste Parecer foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme regulamentado pela NBR 14.653.

4 – Nível de Precisão:

Será utilizado o processo de AVALIAÇÃO EXPEDITA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor determinado, será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e a experiência de mercado deste Perito Avaliador e Corretor de Imóveis. Para esta Avaliação serão utilizados os seguintes fatores: **Fator Fonte/Oferta, Fator Depreciação pelo tempo, Fator Sobrado, Fator Melhoramentos Públicos**, pois, todas as amostras localizam-se na mesma região e tem as mesmas características, o que facilita e obriga a igualar o quesito “**Fator Localização**” a zero percentual.

Ainda neste caso específico e não idêntico a nenhum outro, vale relevar a importância de que “5” de seus comparativos são Sobrados e não Casa térrea como tal, para tanto, foi considerado e somado na tabela de cálculo, 10% de cada amostra com a devida característica vantajosa.

5 – Vistoria:

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 25 de Março de 2021 por volta das 15:00 hs, ocasião em que o Perito visitou o imóvel acompanhado de seu colega Consultor Jurídico e Advogado licenciado Sr. Paulo Gonçalves Junior. A vistoria e fotos internas não foram possíveis, porque havia moradores que se encontravam na residência e o perito não solicitou a entrada, pois por experiência sabe que a recepção na maioria das vezes não é cordial nem tão pouca cômoda. Porém o conhecimento interno do imóvel não interfere nos cálculos, na análise dos dados comparativos e na experiência de mercado, que resultam no valor exato do Avaliando. Sendo assim, o logradouro e o imóvel foram fotografados e também a região já conhecida por este Perito foi observada. Após cerca 15 minutos a visita fora finalizada.

- O relatório fotográfico da vistoria encontra-se em anexo (1).

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

6 - Avaliação Pessoal do imóvel:

A propriedade encontra-se ocupada, é uma casa térrea com cerca de 2 ou mais cômodos, sala, cozinha, 1 ou mais banheiros, área de serviço e provável dormitório ou edícula nos fundos. Área construída de 112,00 m² conforme consta da Matrícula registrada no 11º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Capital e na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP). Construção de aparentemente 51 anos como também data a informação da Prefeitura de São Paulo. Concreto padrão com acabamento, paredes de alvenarias rebocadas a pintadas, janelas de ferro, portão de garagem em ferro com altura de mais ou menos 1,80 m, aparentemente automático. O imóvel localiza-se há cerca de 800 metros da Avenida Cupecê, importante via arterial de acesso e ligação da região.

7 – Contexto Urbano:

7.1 – Características do logradouro de situação:

A Rua Clover Bastos Cortez onde está situada a casa é uma via local de bairro que se localiza entre às Ruas Alison Simões, Rua Oswaldo José de Oliveira e Rua Domênico Palma, esta que liga diretamente a Avenida Cupecê.

O logradouro em questão possui água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagens de águas pluviais, iluminação pública, telefonia fixa e celular, internet fixa e móvel.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

7.2 – Zoneamento e Vizinhança:

A região é predominantemente residencial e parcialmente comercial. Com casas, sobrados, poucos prédios. Lanchonetes, bares, mercados, oficinas, lojas, escritórios e imobiliárias.

Na avenida próxima, existem melhores funcionalidades como serviços em geral, órgãos públicos, agências de banco, creches, escolas de ensino fundamental/médio, hospitais, postos de saúde, transporte urbano, fácil acesso para outras localidades e bairros da cidade. O comércio a volta serve de estrutura ao bairro que é composto de construções horizontais em quase toda sua totalidade, dotado de completa infra-estrutura, como Malha viária, Transporte público, Sistema de Saneamento básico, Energia Elétrica, Rede telefônica, Iluminação pública, Guias e sarjetas.

8 – Metodologia Utilizada:

Os estudos para elaboração deste parecer foram desenvolvidos, tomando-se como base os documentos compostos nos autos do processo, a visita efetuada no local, bem como as pesquisas específicas de mercado.

Como metodologia de avaliação, fora utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas, através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares expostos à venda, por meio de consultas aos classificados de Internet, placas anunciativas ofertando imóveis nas redondezas, consulta a proprietários, empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação.

9 - Pesquisa de Mercado e Homogeneização de valores:

Pesquisa de imóveis comparados para realização da média aritmética dos valores do metro quadrado através da homogeneização e depreciação dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de dados de Mercado.

Efetuada a pesquisa, são colhidos os dados completos dos imóveis comparativos e assim transferido as tabelas de Depreciação como segue abaixo:

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 01: <https://www.zsimovel.com.br/imovel/casa-terrea-venda-rs46000-3quartos-3vagas-138m2-cupece-zona-sul-sao-paulo-sp/2434812/>

Endereço: Sem endereço, Cupecê

Área útil: 138 m² Idade Cronológica: 5 anos

Valor à venda: R\$ 460.000,00

Valor m²: R\$ 3.333,33 m²

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Estado de conservação: Nova "A".

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{5}{65} \times 100 = 7,69 \approx 8$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 8 e "A" = 0,957 = K

FD = $(1 - 0,957) \times 100 = 4,3 \approx 4\% = \text{Fator Depreciação} = 4\%$

Revenda Imóvel
CRECI: 31.864-J/SP
Telefone: (11)9.6064-8297
(11) 9.8141-4026
Site: ZS Imóvel
Cód: LO2556

Elemento 2: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS530000-id-2490763491/>

Endereço: Rua Cosme Fonte Lira n° 357, Cupecê, São Paulo/SP; CEP: 04652-200.

Área útil: 120 m² Idade Cronológica: 60 anos

Valor à venda: R\$ 530.000,00

Valor m²: R\$ 4.416,66 m²

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Melhoramentos Públicos: 0%

Estado de conservação: Entre nova e regular "B".

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{60}{65} \times 100 = 92,30 \approx 92$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 92 e "B" = 0,116 = K

FD = $(1 - 0,116) \times 100 = 88,4 \approx 88\% = \text{Fator Depreciação} = 88\%$

Livima Consultoria Imobiliária
CRECI: 007484-J/RJ
Telefones: (11)3230-2793

Site: VIVAREAL
Cód: LIV-7205

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-cupecce-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS750000-id-2503590950/>

Endereço: Rua João Protezek, nº ____, Cupecê, São Paulo/SP; CEP: 04652-218

Área útil: 125 m² Idade Cronológica: 50 anos

Valor à venda: R\$ 750.000,00

Valor m²: R\$ 6.000,00 m².

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Melhoramentos Públicos

Estado de conservação: Entre nova e regular "B".

Melhoramentos Públicos: 0%

SHIED Imóveis Marajoara

CRECI: 16.377-J/SP

Telefones: (11)5523-0177

(11)9.9194-8704

Site: VIVA REAL

Cód: MR73329

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{50}{65} \times 100 = 76,92 \approx 77$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 77 e "B" = 0,3175 = K

FD = $(1 - 0,3175) \times 100 = 68,25\% \approx 68\% = \text{Fator Depreciação} = 68\%$

Elemento 04: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-cupecce-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS560000-id-2502108239/>

Endereço: Rua Alison Simões, nº ____, Cupecê, São Paulo/SP; CEP: 04652-228

Área útil: 100 m² Idade Cronológica: 55 anos

Valor à venda: R\$ 560.000,00

Valor m²: R\$ 5.600,00 m²

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Melhoramentos Públicos: 0%

Estado de conservação: Regular "C".

Melhoramentos Públicos: 0%

Robson Alves Sanchez Junior

CRECI: 157.468-F/SP

Telefone: (11) 9.6755-1000

Site: VIVAREAL

Cód: RR60593

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{55}{65} \times 100 = 84,61 \approx 85$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 85 e "C" = 0,208 = K

FD = $(1 - 0,208) \times 100 = 79,2 \approx 79\% = \text{Fator Depreciação} = 79\%$

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Elemento 05: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS740000-id-2506005290/>

Endereço: Rua João Rodolpho, nº __, Cupecê, São Paulo/SP; CEP: 04652-045

Área útil: 150 m² Idade Cronológica: 20 anos

Valor à venda: R\$ 740.000,00

Valor m²: R\$ 4.933,33 m²

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Melhoramentos Públicos: 0%

Estado de conservação: Nova "A".

Jardim do Golf Imóveis
CRECI: 24.576-J/SP
Telefone: (11) 9.7348-2288

Site: VIVAREAL
Cód: CA0644

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{20}{65} \times 100 = 30,76 \approx 31$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 31 e "A" = 0,797 = K

FD = $(1 - 0,797) \times 100 = 20,3 \approx 20\% = \text{Fator Depreciação} = 20\%$

Elemento 06: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cupece-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-148m2-venda-RS650000-id-2503410400/>

Endereço: Rua Luís Carlos Paraná, nº __, Cupecê, São Paulo; CEP: 04652-170

Área útil: 148 m² Idade Cronológica: 45 anos

Valor à venda: R\$ 650.000,00

Valor m²: R\$ 4.391,89 m²

Fator Fonte/Oferta: - 10%

Melhoramentos Públicos: 0%

Estado de conservação: Entre nova e regular "B".

Lopes Barão Imóveis
CRECI: 165.802-F/SP
Telefone: (11) 9.9908-9437

Site: VIVAREAL
Cód: 226-IM23295

% vida = $\frac{\text{Anos de construção}}{\text{Vida útil}} \times 100$

%vida = $\frac{45}{65} \times 100 = 69,23 \approx 69$

Conforme tabela de Ross/Heideck

Com 69 e "B" = 0,4155 = K

FD = $(1 - 0,4155) \times 100 = 58,45 \approx 58\% = \text{Fator Depreciação} = 58\%$

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

O procedimento da homogeneização obedece aos seguintes fatores: **Fator Fonte/Oferta, Fator Depreciação, Fator Melhoramentos Públicos e Fator “Sobrado”** das amostras acima:

- IMÓVEL AVALIANDO (Homogeneização):

- Casa: Rua Clover Bastos Cortez nº 256, antigo nº 21;
- Área: 112 m² A.C; 147m² A.T;
- Fator Fonte/Oferta: 0%; Propriedade particular sem proposta de venda;
- Fator Depreciação: 69,5 %; Obsolescência por idade e padrão construtivo;
- Melhoramentos Públicos: 0% Todos. Vide tabela (anexo 4);

Ao final da homogeneização de valores dos comparativos, devemos depreciar o imóvel “Avaliando” em 69,5% de seu valor total ou por metro quadrado. Para tanto somamos a Depreciação por obsolescência, idade e padrão construtivo de cada Amostra comparada, para que a equiparação de valores não seja desproporcional, a fim de nivelar as Amostras ao objetivo comum. Consideraremos o percentual normalmente utilizado no imóvel “Base”.

Fatores de Homogeneização

• **Fator Fonte/Oferta (FF):** É comum que os preços pesquisados contêm super estimativas por parte dos anunciantes, deixando margem para negociação. Para compensar, será adotada uma redução nos preços pesquisados, usualmente de 10%. Evidentemente nos casos de vendas ocorridas esta redução não será aplicada ou em casos com ofertas não redutíveis.

• **Localização (FL):** Visa adequar as diferenças do imóvel “Amostra X” em relação ao endereço do imóvel “Avaliando”. Esta homogeneização, leva em consideração as características da região, sua classe socioeconômica e as facilidades encontradas. Para determinação, deve se dividir os índices de valor dos imóveis (Avaliando e Amostra), que pode ser obtido na planta de valores genéricos do município.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Por se tratar de um cálculo complexo e não exato, pois, os valores genéricos fornecidos são irreais e muito abaixo dos valores do mercado, as amostras são sempre de mesma região ou similar. As que fogem pouco ao padrão do caso, são depreciadas em 5% até 10%, meramente para adequação e aproximação.

- **Melhoramentos Públicos (F.Mp):** Quanto melhor em relação à infra-estrutura e serviços públicos, mais será valorizado o imóvel, conforme tabela (anexo 4). Este critério é geralmente usado em terrenos rurais.

- **Fator Sobrado:** No caso específico a esta avaliação, será usado este Fator como consideração a desvantagem de pavimentos, em questão do imóvel “Avaliando”, por este ser casa térrea, ou seja, possuir apenas o pavimento que nivela a rua. Isso dificulta o interesse por parte de alguns clientes, sendo critério de vantagem aos comparativos encontrados, numerados (Amostras 1, 2, 3, 5 e 6), por isso será somado a depreciação destes exemplos o percentual de 10%, para mera equiparação ao “Avaliando”.

Nota-se que a “Amostra 4” é casa térrea e por isso não fora utilizado o percentual citado.

- **Fator 3 dormitórios:** Para equiparação e equilíbrio da análise das amostras e retenção da Depreciação super estimada, foi acrescentado 10% nos itens (1;3;5 e 6), visto que relativamente dispõe de vantagem comercial por terem 3 ou mais cômodos.

- **Depreciação (Idade):** Os imóveis em comparação e principalmente o imóvel “Avaliando”, serão submetidos à depreciação por todos estes fatores para obtenção de seus valores reais e ao final será realizada a média aritmética de todos.

Explica-se:

O critério a seguir especificado é uma adequação dos comparativos e seus fatores em depreciação, subtraindo ou somando porcentagens conforme necessidade em atendimento as regras impostas pelas fórmulas e tabelas. Calculados finalmente por uma média aritmética que abaixo segue, fixando assim o valor de venda do Imóvel “Avaliando”.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

Tabela de Homogeneização

| Elemento | Valor m ² | Oferta á venda | Depreciação | Melhoramentos Públicos | Sobrado | 3 dorms | Valor Homogeneizado |
|----------|----------------------|----------------|-------------|------------------------|---------|---------|------------------------------|
| 1 | R\$ 3.333,33 | - 10% | + 14% | Todos | + 10% | +10% | R\$ 3.799,99 m ² |
| 2 | R\$ 4.416,66 | - 10% | + 88 % | Todos | + 10 % | 0% | R\$ 8.303,32 m ² |
| 3 | R\$ 6.000,00 | - 10% | + 78 % | Todos | + 10 % | +10% | R\$ 10.680,00 m ² |
| 4 | R\$ 5.600,00 | - 10% | + 69 % | Todos | 0% | 0% | R\$ 9.464,00 m ² |
| 5 | R\$ 4.933,33 | - 10% | + 30 % | Todos | + 10% | +10% | R\$ 6.413,32 m ² |
| 6 | R\$ 4.391,89 | - 10% | + 68 % | Todos | + 10% | +10% | R\$ 7.378,38 m ² |

Não considerar nem **maior**, nem **menor** valor:

Cálculo do valor do m² = $\frac{8.303,32 + 9.464,00 + 6.413,32 + 7.378,38}{4}$

4

Valor m² Homogeneizado = R\$ 7.889,75.

Valor m² final = R\$ 7.889,75 x 147 m²

Valor total do homogeneizado = R\$ 1.159.793,20. – 69,5%

Valor total = R\$ 353.737,00 + 6% comissão imobiliária

Valor final = R\$ 374.961,22 ≈ R\$ 375.000,00

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

10. Valor Resultante:

Com base em pesquisa de propriedades de natureza semelhante, 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, considerando-se ainda além das diversas tendências de flutuações do mercado, eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do Perito Avaliador:

Concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 374.961,22 (Trezentos e setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos) que para base de anúncios e oferta no mercado pode ser arredondado e aproximado para R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais), já inclusos comissão imobiliária e margem de negociação para empresa, leiloeiras e corretoras responsáveis.

11. Considerações Pertinentes ao Trabalho Realizado:

São partes integrantes deste parecer, Fotos da propriedade (anexo 1), Cópia da Certidão de Contrato expedida pelo 12º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; Certidão de Dados Cadastrais do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo e o mapa de localização impresso do site Google Maps (anexo 6).

O fato da não especificação total dos imóveis em comparação é justificado por se tratarem de imóveis expostos para venda em sites de anúncios classificados, feitos por imobiliárias e corretores de imóveis autônomos, que devido à grande concorrência do mercado imobiliário não divulgam em sua completude o endereço, para que não sejam surpreendidos por outras propostas e interessados que não firmem contato ou exclusividade para negociação.

Isso leva os profissionais e empresas imobiliárias a não divulgarem e serem sigilosos quantos as informações, a não ser em caráter de interesse e possível visita a um potencial comprador.

Salienta-se, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel.

Presumo que as informações prestadas são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto ainda que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

12. Considerações Pertinentes ao Imóvel:

A propriedade se encontra em condições de uso imediato, uma vez que é dotada de portas, janelas, portão, fechamento com chaves, telhado em perfeito estado. As louças, pias, divisões, água encanada e energia elétrica não foram possíveis de serem observadas sendo que a vistoria inteira não foi possível para evitar possíveis constrangimentos e incômodo aos residentes, mas que aparentemente funcionam, tendo em vista que há habitantes no local.

As condições da estrutura e estética podem ser melhoradas com pinturas e reformas, se assim desejar o possível adquirente, visto que não impede seu uso. Podendo desta forma, ser oferecido a possíveis compradores e negociado dentro dos padrões do mercado local.

O logradouro conta com asfaltamento total, facilidade a transporte, comércios, serviços, órgãos públicos, hospitais, bairros vizinhos e tudo necessário para o bom convívio.

14. Currículo do Perito Avaliador:

Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial inscrito na Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo sob nº 1.740, Avaliador Imobiliário inscrito no Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários sob CNAI nº 11.616 e Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região sob o nº 133.530-F desde 2013. Brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, formado no curso Técnico em Transações Imobiliárias e no curso de especialização em Avaliação Imobiliária ambos pelo Colégio LAPA.

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

15. Conclusão:

O valor obtido após homogeneização das amostras foi de **R\$ 374.961,22 (Trezentos e setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e um reais e vinte e dois centavos)** podendo ser arredondado para **R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais)** já que o intuito final é a venda ou hasta pública, incluindo comissão imobiliária de 6% e uma pequena margem de negociação para eventuais propostas de compra.

Concluído o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica por: Danilo Beloti Gonçalves, Perito Judicial Imobiliário APEJESP nº 1.740, CNAI nº 11.616 e CRECI/SP nº 133.530-F.

Por assim satisfazer as necessidades do solicitante, coloco-me inteiramente a disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento.

Respeitosamente.

São Paulo, 05 de Abril de 2.021.

Assinado eletronicamente por Danilo Beloti Gonçalves – Perito Judicial APEJESP 1.740

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 1.

Relatório Fotográfico:

Rua Clover Bastos Cortez nº 256, antigo nº 21, Cupecê, São Paulo/SP; CEP: 04652-214.

Foto:



Daniilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 2 – QUADRO DE VIDA REFERENCIAL

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL - "Ir" - (anos) | VALOR RESIDUAL - "R" - (%) |
|-------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RUSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | MADEIRA | 45 | 20 |
| | | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 65 | 20 |
| | | SIMPLES | 65 | 20 |
| | | MÉDIO | 65 | 20 |
| | | SUPERIOR | 65 | 20 |
| | | FINO | 65 | 20 |
| | | LUXO | 65 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| LUXO | 50 | 20 | | |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | GALPÕES | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 80 | 20 |
| | | SUPERIOR | 80 | 20 |
| | COBERTURAS | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | SIMPLES | 20 | 10 |
| | | SUPERIOR | 30 | 10 |

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 3 – TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| Ref. | Estado | Características |
|------|--|---|
| A | Nova | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| C | Regular | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando reparos simples | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| E | Necessitando de reparos simples | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos de simples a importantes | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Sem valor | Edificação em estado de ruína. |

Daniilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 4 – TABELA ROSS/HEIDECKE. Valores Tabulados para coeficiente “K”

| I _e /I _r * 100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | C | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,712 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42 | 0,701 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52 | 0,605 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54 | 0,584 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56 | 0,563 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58 | 0,542 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60 | 0,512 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62 | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64 | 0,475 | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66 | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68 | 0,429 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70 | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72 | 0,378 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74 | 0,356 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76 | 0,331 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78 | 0,306 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80 | 0,280 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82 | 0,254 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84 | 0,227 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86 | 0,200 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92 | 0,117 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94 | 0,088 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96 | 0,059 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98 | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 5 – Valorização/ Desvalorização por Melhoramentos Públicos

Tabela Melhoramentos Públicos

| MELHORIA | Valorização | MELHORIA | Valorização |
|-----------------------------|-------------|---------------------|-------------|
| Rede de água | 15% | Iluminação Pública | 5% |
| Rede de esgoto | 10% | Pavimentação | 30% |
| Energia elétrica domiciliar | 15% | Guias e sarjetas | 10% |
| Rede telefônica | 5% | Transporte Coletivo | 10% |

Danilo Beloti Gonçalves

Perícia e Consultoria Imobiliária

ANEXO 6 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO BELOTTI GONCALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/04/2021 às 19:48, sob o número WSTA21702184935. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001848-26.2017.8.26.0002 e código D987CA5.