

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da **37ª VARA CÍVEL** da Comarca de São Paulo-SP

Autos nº **1039333-70.1999.8.26.0100**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – INADIMPLEMENTO
Exequente: João Garcia
Executado: José de Assis Pereira

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
— elaborado pela perícia técnica em junho de 2024 —

RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO BEM [Apartamento + 01 vaga de garagem]

→ **R\$ 537.000,00** (quinhentos e trinta e sete mil reais)

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fl. 775] para levantar o atual Valor de Mercado para venda deste imóvel:

APARTAMENTO nº 31 – Área Útil: 85.00m² – Área Total: 142,060m²
Edifício Athenas
Avenida Paes de Barros, nº 470 – Apto nº 31 – 3º andar
Bairro Mooca – São Paulo-SP

E tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.

ESCLARECIMENTO INICIAL

Há divergência de área útil entre um anúncio e outro das ofertas de apartamentos à venda no edifício do condomínio avaliando. No entanto, trata-se do mesmo tipo de imóvel e com a mesma área útil, ocorre apenas que algumas imobiliárias anunciam citando a área útil; outras, a área total; às vezes arredondam as medidas.

Neste Parecer Técnico, para sanar esse vício, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão da área útil [85,00m²] não a da área total, para o cálculo do valor unitário tanto do apartamento avaliando quanto dos elementos comparativos.

1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTES PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 e 1.066, que dispõem sobre a competência do Corretor para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Fundamenta-se tecnicamente no que estabelecem as NBR 14.653-1: 2019 – Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, NBR 14653-2: 2011 – Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. E de acordo com a reconhecida doutrina.

2. DADOS DO RESIDENCIAL e DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço do Apartamento: Avenida Paes de Barros, nº 470 – apto. nº 31 – 3º andar –
Edifício Athenas – bairro Mooca – São Paulo-SP.



Da Matrícula, Endereço e Dados Técnicos

Conforme matrícula nº 37.978 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º andar, do Edifício Athenas, situado à Av Paes de Barros, nº 470, no 3º SUBDISTRITO-ALTO DA MOOCA, com a área útil de 85,0000m², área comum de 57,0600m², totalizando a área de 142,0600m², estando incluída nesta área, uma vaga situada na garagem do Edifício, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 23,957142%.

O Edifício Athenas possui **uma** única Torre com **14** andares, contendo 02 apartamentos por andar, totalizando **28** apartamentos. Possui como benfeitorias portaria 24 horas, salão de festas e fachada com pintura látex.



Das dimensões do apartamento:

- área útil interna: 85,00m²
- área comum: 57,06m²
- área total:..... 142,06m²

Da Localização e descrição do Entorno e do Bairro:

Um dos bairros mais antigos de São Paulo, a MOOCA está localizada na zona leste da capital, ao lado do Brás, Tatuapé, Santa Ifigênia. É um bairro que possui uma localização privilegiada, já que está próximo de importantes vias de acesso, como, por exemplo, as Avenidas Radial Leste, do Estado, Paes de Barros e Presidente Wilson, além da famosa Rua do Oratório. É um bairro historicamente caracterizado pela grande quantidade de imigrantes italianos, que predominam até hoje no bairro.

São estes os bairros vizinhos da Mooca (entorno): Água Rasa, Vila Cláudia, Jardim Itália, Vila Oratório, Vila Prudente, Vila Monumento, Aclimação, Cambuci.

Veja contorno do bairro Mooca em rosa:



Também se situam no bairro Mooca: a Catedral Metropolitana de São Paulo (da Sé), Mercado Municipal de São Paulo, Hospital CEMA, Teatro Municipal de São Paulo, Museu Histórico de Imigração Japonesa. E muito próximo também do Shopping Metrô Tatuapé.

A Mooca possui toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

3. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO

Data e Horário: em 19.06.2024, às 13h30min

Objetivo da vistoria: conhecer, fotografar e avaliar o estado do imóvel.

Participantes: Estiveram presentes na vistoria:

- José de Assis Pereira (executado);
- Creonice Brasil Pereira (esposa do executado);
- André Lucas Santana Juliano (advogado – OAB 433632);
- Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial avaliador).

Estado de Conservação: Muito bom estado de conservação.

Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):

- **01 Sala** (dois ambientes): paredes com pintura a látex, piso laminado
- **01 Cozinha**: piso porcelanato, azulejo até o teto, pia de granito com gabinete, com armários planejados;
- **01 Banheiro social**: piso porcelanato, azulejo até o teto, box blindex, pia de louça com gabinete;
- **01 Área de serviço**: piso porcelanato, azulejo até o teto;
- **03 Dormitórios**: piso laminado, pintura látex, com armário embutido;
- **01 Banheiro social**: piso porcelanato, azulejo até o teto, box blindex, pia de louça com gabinete;

4. METODOLOGIA ADOPTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis cujo estado de conservação em geral se apresenta em bom estado de conservação.

Homogeneização por fatores:

— Fator Oferta:

Aos imóveis em oferta, aplicou-se esse fator, considerado margem de elasticidade entre o ofertado e o negociado (coeficiente 0,90).

— Fator Andar:

Apartamentos no primeiro andar, comumente, apresentam valor de mercado inferior ao valor de mercado de andares superiores. Para compensar essa diferença, atribui-se fator apreciativo aos apartamentos de 1º andar.

- Primeiro andar: 1,05
- Andares superiores: 1,00

— Fator Reforma/ Contemporaneidade:

Conforme condição de conservação (reformado / não reformado), aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, cujo fator foi aferido dos próprios elementos comparativos:

- Com reforma: coeficiente 1,00 (situação do imóvel avaliando)
- Sem reforma: coeficiente 1,15

CrITÉrios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo edifício;
- Somente imóveis com uma vaga de garagem;
- Excluíram-se ofertas duplicadas, ou seja, anunciadas em diferentes imobiliárias referindo-se ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente, cujo valor de oferta foi confirmado junto ao corretor representante do imóvel.

5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do valor unitário de cada oferta para venda quanto a apuração do valor unitário médio (valor médio por m²).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
Apartamento avaliando: 3º andar – área útil: 85,00m ² – área total: 142,060 m ² – garagem: 01 vaga									
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	OFERTA (-) F. OFERTA - R\$ -	ÁREA TOTAL - M ² -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATOR ANDAR	VALOR UNITÁRIO APÓS HOMOGEN ANDAR	FATOR REFORMA	VALOR UNITÁRIO - R\$ -	
1 CASTAN (11) 91478-4905	PL3076 1º Andar	479.000,00 (x) 0,90 431.100,00	85,00	5.071,76	F Andar: 1,05	5.325,35	FR: 1,15	6.124,15	
2 LELLO (11) 99772-8077	COD.274913 7º Andar	520.000,00 (x) 0,90 468.000,00	85,00	5.505,88	F Andar: 1,00	5.505,88	FR: 1,15	6.331,76	
3 PARALELO (11) 2065-3333 (11)97130-9333	AP3590 Andar alto	600.000,00 (x) 0,90 540.000,00	85,00	6.352,94	F Andar: 1,00	6.352,94	FR: 1,00	6.352,94	
4 BARRETO GESTÃO (11) 2219-2999 (11) 2219-2424	COD.3982 6º Andar	600.000,00 (x) 0,90 540.000,00	85,00	6.352,94	F Andar: 1,00	6.352,94	FR: 1,00	6.352,94	
5 ETIC (11) 97093-2722	DAP470 1º Andar	574.000,00 (x) 0,90 516.600,00	85,00	6.077,64	F Andar: 1,05	6.381,52	FR: 1,00	6.381,52	
SOMATÓRIA								31.543,31	
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO								6.308,66	
VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO								6.308,66	

6. VALOR DE MERCADO DO BEM [APARTAMENTO]

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do Apartamento resultou em **R\$ 537.000,00** (quinhentos e trinta e sete mil reais), conforme estes cálculos abaixo:

$$\begin{aligned}
 & \text{— } \boxed{\text{Área}} \times \boxed{\text{valor unitário médio homogeneizado e saneado}} = \boxed{\text{Valor do Bem}} \\
 & \text{— } 85,00 \times 6.308,66 = \text{R\$ } 536.236,10
 \end{aligned}$$

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

- **ANEXO 1:** Fotos do interior do Apartamento;
- **ANEXO 2:** Fotos e dados dos Elementos Comparativos ofertados para venda

Campinas, 19 de junho de 2024.


Gilmar Nascimento Saraiva – Creci 59.259

ANEXO 1 - FOTOS do IMÓVEL AVALIANDO





































