

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101 – Apto 506 – Bloco 18
Condomínio Edifício Parque Santa Clara
Vila Alzira - Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - São Paulo

Processo nº: 0029089-17.2019.8.26.0224

Exequente: Condomínio Edifício Parque Santa Clara

Executado: Iago Ataíde Bezerra

Nivaldo Brandão Silva Junior

Perito Avaliador Judicial

CRECI 83722

CNAI 17949

Guarulhos, 23 de Janeiro de 2021.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por um Apartamento Residencial no município de Guarulhos, no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende aos requisitos da **Lei nº 6.530/78**, as exigências da **Resolução COFECI nº 1.066/2007**, aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – **NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos** e aos requisitos de responsabilidade técnica.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situa-se o imóvel dentro de um condomínio de apartamentos, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente na Avenida Maria Ricci Perrota, nº 101, na Vila Alzira.

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- via urbana pavimentada;
- rede de água tratada;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- rede e facilidades telefônicas;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- entrega postal;
- transporte coletivo.

Portaria



Acesso ao Condomínio – 1



Acesso ao condomínio – 2



Vista interna do condomínio



Acesso ao bloco de entrada



Hall de entrada



Porta de entrada ao apto



Sala – 1



Sala - 2



Sala - 3



Sala – Cozinha americana



Cozinha – 1



Cozinha – 2



Primeiro dormitório - 1



Primeiro dormitório – 2



Wc



Segundo dormitório – 1



Vista do hall – saída



Escadas



Playground



Piscinas – 1



Piscinas – 2



Academia



Churrasqueira



Churrasqueira e acesso ao salão de festas



Quadra poliesportiva



5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando ofertas á venda, e apartamentos que já foram negociados, dentro do mesmo condomínio, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostras enumerados a seguir, cujas características e fotos encontram-se no **Anexo 2**:

	Condomínio	Nº e bloco do Apto	Área útil	Preço á venda ou valor Negociado	Situação
1	Parque Santa Clara	105 – Bloco 22	47 m ²	R\$ 220.000	À venda
2	Parque Santa Clara	103 – Bloco 14	49 m ²	R\$ 195.000	À venda
3	Parque Santa Clara	407 – Bloco 01	47 m ²	R\$ 220.000	À venda
4	Parque Santa Clara	208 – Bloco 02	42 m ²	R\$ 220.000	À venda
5	Parque Santa Clara	407 – Bloco 06	47 m ²	R\$ 200.000	À venda
6	Parque Santa Clara	506 – Bloco 06	47 m ²	R\$ 235.000	À venda
7	Parque Santa Clara	111 – Bloco 12	48 m ²	R\$ 230.000	À venda
8	Parque Santa Clara	101 – Bloco 08	48 m ²	R\$ 220.000	À venda
9	Parque Santa Clara	104 – Bloco 04	47 m ²	R\$ 185.000	Vendido
10	Parque Santa Clara	302 – Bloco 07	47 m ²	R\$ 180.000	Vendido

Assim, os valores unitários do m² das amostras são:

	Valor unitário por m ²
1	R\$ 220.000 / 47 m ² = R\$ 4.680,85
2	R\$ 195.000 / 49 m ² = R\$ 3.979,59
3	R\$ 220.000 / 47 m ² = R\$ 4.680,85
4	R\$ 220.000 / 42 m ² = R\$ 5.238,10
5	R\$ 200.000 / 47 m ² = R\$ 4.255,32
6	R\$ 235.000 / 47 m ² = R\$ 5.000,00
7	R\$ 230.000 / 48 m ² = R\$ 4.791,67
8	R\$ 220.000 / 48 m ² = R\$ 4.583,33
9	R\$ 185.000 / 47 m ² = R\$ 3.936,17
10	R\$ 180.000 / 47 m ² = R\$ 3.829,79

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 5% para o valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, teremos:

Amostras dos imóveis á venda Homogeneizadas	
1	R\$ 4.680,85 / m ² x 0,95 = R\$ 4.446,81 / m ²
2	R\$ 3.979,59 / m ² x 0,95 = R\$ 3.780,61 / m ²
3	R\$ 4.680,85 / m ² x 0,95 = R\$ 4.446,81 / m ²
4	R\$ 5.238,10 / m ² x 0,95 = R\$ 4.976,19 / m ²
5	R\$ 4.255,32 / m ² x 0,95 = R\$ 4.042,55 / m ²
6	R\$ 5.000,00 / m ² x 0,95 = R\$ 4.750,00 / m ²
7	R\$ 4.791,67 / m ² x 0,95 = R\$ 4.552,08 / m ²
8	R\$ 4.583,33 / m ² x 0,95 = R\$ 4.354,17 / m ²

Média dos valores Homogeneizados = $\sum \frac{\text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{4.446,81 + 3.780,61 + 4.446,81 + 4.976,19 + 4.042,55 + 4.750 + 4.552,08 + 4.354,17}{8} = 4.418,65$$

Teremos, então, para a média dos valores homogeneizados: **R\$ 4.418,65 / m².**

A media para os imóveis vendidos como segue nas amostras dos elementos das amostras 9 e 10, é:

Média dos valores imóveis vendidos = $\sum \frac{\text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{3.936,17 + 3.829,79}{2} = 3.882,98$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários dos imóveis vendidos: **R\$ 3.882,98 / m².**

Assim sendo:

Media do m² dos imóveis a venda R\$ 4.418,65

Media do m² dos imóveis vendidos R\$ 3.882,98

$$\frac{4.418,65 + 3.882,98}{2} = 4.150,82$$

Teremos, então, para a média dos valores dos imóveis vendidos e a venda: **R\$ 4.150,82 / m².**

Assim, para o imóvel avaliando:

Valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel Avaliando x Valor unitário do m²

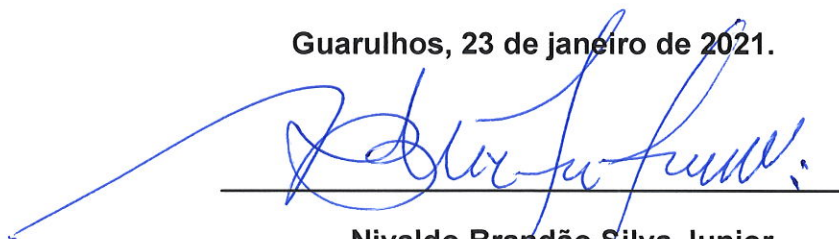
46,60 m² x R\$ 4.150,82 / m² = **R\$ 193.428,21**

A norma permite que o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de **R\$ 193.400,00.**

VALOR MEDIO DO IMOVEL AVALIANDO: R\$ 193.400,00
(Cento e noventa e três mil e quatrocentos reais)

Este é o meu Parecer.

Guarulhos, 23 de janeiro de 2021.



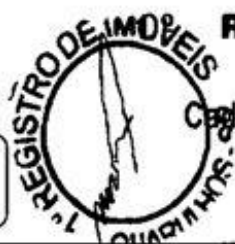
Nivaldo Brandão Silva Junior
Perito Avaliador Judicial
CRECI 83722
CNAI 17949



Anexo 1

Documentação do Imóvel Avaliando

- **Matricula do imóvel**

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERALmatrícula
120.041ficha
01REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOSCadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015

M.28.463 / AP.506 - BLOCO 18 - PARQUE SANTA CLARA

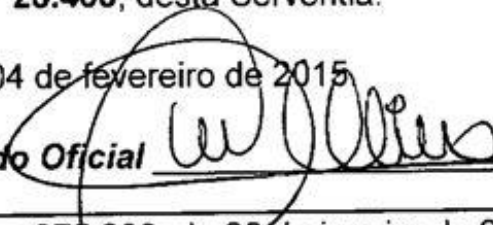
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 506 (em construção), localizado no 4º andar (ou 5º pavimento) do **BLOCO 18**, do empreendimento denominado "**PARQUE SANTA CLARA**", situado a **Avenida Maria Ricci Perrota**, perímetro urbano deste município, com a área privativa de **40,32m²**, área comum de **6,2812m²**, perfazendo a área total de **46,6012m²**, correspondendo-lhe a fração ideal de **0,001073494** no terreno (com 51.053,85m²) e demais coisas comuns do condomínio. Ao referido apartamento cabe o direito ao uso de **01 (uma) vaga descoberta indeterminada**, localizada na garagem coletiva (situada no térreo do empreendimento). Ao referido apartamento corresponde, ainda, uma fração equivalente a **43,8260m²** de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará de aprovação), por ser área descoberta. Referido apartamento confronta pela frente (de quem do hall de acesso aos apartamentos olha para a porta do apartamento) com área comum do condomínio (*caixa de escadas, hall de acesso aos apartamentos e vão de claridade*); pelo lado direito com o apartamento de final '4'; pelo lado esquerdo com o apartamento de final '3' e área comum do condomínio (*hall de acesso aos apartamentos e caixa de escadas*); e nos fundos com área comum do condomínio (*onde no térreo situa-se o recuo do bloco 18 em relação à parte da garagem coletiva*).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 094.23.46.0354.00.000 – área maior

PROPRIETÁRIA: **PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 17.475.673/0001-09, com sede na Avenida Maria Ricci Perrota, s/n, Vila Alzira, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.10 (feito em 26/06/2013 - incorporação) na Matrícula nº 28.463, desta Serventia.

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 275.209, de 26 de janeiro de 2.015.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.13 da matrícula nº 28.463, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ. sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, lotes s/n, Brasília-DF,

- continua no verso -

matrícula

120.041

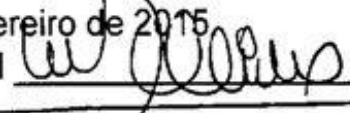
ficha

01

verso

para a garantia da dívida no valor de **R\$33.111.916,74**, pagável na forma do título.

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 275.209, de 26 de janeiro de 2.015.

Av.2 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 17/12/2014, pelo credor (BANCO DO BRASIL S.A., já qualificado).

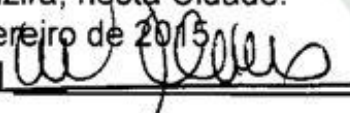
Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 275.209, de 26 de janeiro de 2.015.

R.3 – VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (PARQUE SANTA CLARA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de R\$169.061,00 (cento e sessenta e nove mil e sessenta e um reais) para **IAGO ATAIDE BEZERRA**, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, RG. n. 455277394-SSP/SP, CPF/MF. n. 436.514.158-99, residente na Estrada Pimentas São Miguel, n. 451, Vila Alzira, nesta Cidade.

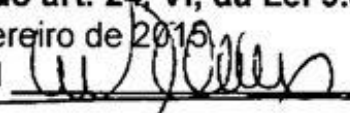
Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 275.209, de 26 de janeiro de 2.015.

R.4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, o proprietário (IAGO ATAIDE BEZERRA, já qualificado) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, para garantia da dívida no valor de R\$129.200,92 (cento e vinte e nove mil, duzentos reais e noventa e dois centavos) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$718,56 vencendo-se a primeira em 20/06/2016, com taxa de juros nominal de 5,004% a.a., e efetiva de 5,116% a.a., calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras cláusulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins de art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$164.000,00.**

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2015.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

.- continua na ficha 02 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015

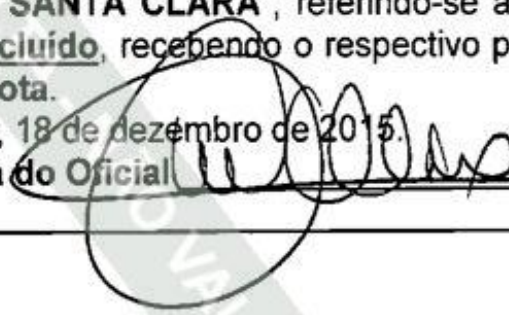
matrícula
120.041

ficha
02

Prenotação nº 287.164, de 09 de dezembro de 2.015.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento, objeto da Av.16 da matrícula nº 28.463, e a instituição do condomínio, objeto do R.17 da matrícula nº 28.463, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 120.041, do empreendimento denominado "PARQUE SANTA CLARA", referindo-se ao apartamento nº 506 do Bloco 18, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 101 da Avenida Maria Ricci Perrota.

Guarulhos, 18 de dezembro de 2015.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Anexo 2

Imóveis Comparando

(Isento de fotos áreas, por serem partes do mesmo condomínio)

1 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 105 Bloco 22 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios, sala, WC com box de vidro, cozinha americana, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. À venda por R\$ 220.000

Fonte: Imobiliária Ricardo Imóveis REF: AP0931

Foto interna



2 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 103 Bloco 14 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios com armários, sala, WC com box de vidro, cozinha americana planejada, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 49 m² de área total. À venda por R\$ 195.000

Fonte: Imobiliária Tukunaga REF: GD0002

Foto interna

3 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 407 Bloco 01 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios, sala, WC com box de vidro, cozinha americana com armários, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. À venda por R\$ 220.000

Fonte: Imobiliária City Brokers REF: AP0523

Foto Interna

4 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 208 Bloco 02 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios com planejados, sala, WC com box de vidro, cozinha americana com armários, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 42 m² de área total. À venda por R\$ 220.000

Fonte: Imobiliária Mfelix REF: AP1486

Foto interna

5 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 407 Bloco 06 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios com armários, sala, WC com box de vidro, cozinha americana planejada, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. À venda por R\$ 200.000

Fonte: Imobiliária Vianadori REF: 99741

Foto interna

6 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 506 Bloco 06 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios com armários, sala, WC com box de vidro, cozinha americana planejada, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. À venda por R\$ 235.000

Fonte: Imobiliária Zuccaro REF: AP14066

Foto interna

7 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 111 Bloco 12 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios, sala, WC com box de vidro, cozinha americana, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 48 m² de área total.

À venda por R\$ 230.000

Fonte: Imobiliária Zuccaro REF: AP11280

Foto interna



8 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto 101 Bloco 08 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios planejados, sala, WC com box de vidro, cozinha americana com armários, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 48 m² de área total. À venda por R\$ 220.000

Fonte: Proprietária Cristiana Leite

Foto interna

9 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto no 1º andar Bloco 04 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios, sala, WC, cozinha americana, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. Vendido por R\$ 185.000

Fonte: Imobiliária Corretor Amigo.

OBS: Não permitiu fotos internas

10 – Avenida Maria Ricci Perrota, 101 – apto no 3º andar Bloco 07 – Vila Alzira – Guarulhos.

Apartamento Residencial, localizado no Condomínio Parque Santa Clara, composto por 2 dormitórios, sala, WC, cozinha americana, lavanderia e 1 vaga de garagem. Com aproximadamente 47 m² de área total. Vendido por R\$ 180.000

Fonte: Imobiliária Corretor Amigo.

OBS: Não permitiu fotos internas

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Nivaldo Brandão Silva Junior
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 83722 -2ª Região SP
- **CNAI:** 17949
- **Formação Profissional:** Técnico em Transações Imobiliárias 2008, Avaliação de Imóveis 2015, Perito Judicial 2017.
- **Experiência Profissional:** Atuando no mercado imobiliário a mais de 13 anos, a 07 como gerente comercial de uma conceituada imobiliária de Guarulhos, a Imobiliária Paulo Pereira. Venho contribuir através da minha formação educacional e experiência profissional nas atividades de Corretor e Perito Avaliador Imobiliário, bem como Consultor na área mercadológica, com abrangência de atividades judicial e extrajudicial, envolvendo imóveis urbanos e rurais.
- **Endereço:** Rua soldado Jose de Andrade, 305 – Centro – Guarulhos-SP.
- **Telefone:** 11-99767 30 50 e 11-2440 90 70
- **E-mail:** nivaldobrandao@creci.org.br



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



Certificado de Regularidade

Certificamos que
NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR
CRECISP Nº 83722-F
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17949 23/05/2016
está habilitado ao exercício da profissão de corretor de imóveis e
não possui nenhum impedimento junto ao CRECISP
 São Paulo, 14 de maio de 2020

José Augusto Viana Neto
 Presidente

Isaura Aparecida dos Santos Francisco
Diretora 2ª Tesoureira

Freire Afonso
Diretor Tesoureiro

Gilberto Yukiharu Yogui
2º Vice-Presidente

Jaime Tomaz Ramos
Vice-Presidente

Arthur Bojikian
Diretor Secretário

Rubens Ramalho Castello
Diretor 2º Secretário

2020 Válido até 30.Abril.2021

Verifique a autenticidade deste certificado, insira o código 4623-BDB6-CC9F-0ADF-BC91 em <http://autenticidade.crecisp.gov.br>



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 17949

Nivaldo Brandão Silva Júnior

inscrito em 06/11/2008 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 83.722 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Brasília (DF), 23 de maio de 2016.

Habilitação Profissional:
 Técnico em Transações Imobiliárias
 Certificado de Avaliação Expedido por:
 IBREP/SC

João Teodoro da Silva
 Presidente

Nivaldo Brandão Silva Júnior
 Assinatura do Avaliador

Sérgio Waldemar Freire Sobral
 Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado de São Paulo

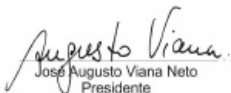
CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 30/01/2017 e término de 16/02/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar; a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2017.


José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em
classroom.creci.org.br/validar com o código:
4E60-87FE-D123-D559-2849