

EXCELENTÍSSIMO JUIZO DE DIREITO DA 45ª VARA CÍVEL  
CENTRAL

**Processo nº. 1097603-28.2015.8.26.0100**

Diante da conclusão e apresentação do Laudo de vistoria do imóvel que segue anexo, requeiro a competente expedição do Mandado de Levantamento Judicial (**págs.68 e 69**) relativo aos meus honorários.

Ao seu dispor, para o que mais se fizer necessário.

Renovo meus cumprimentos de cortesia e admiração.

São Paulo, 22 de agosto de 2018.

  
**LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO**

**lhpinto@uol.com.br**

**CRECI 122339**

**CNAI 14.884**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**1 – SOLICITANTE**

**“Condomínio Conjunto Yuma”**

Processo: 1097603-28.2015.8.26.0100



**LOCALIZAÇÃO**

R. Santo Amaro, 766 - 11º andar – apto. 119 – bloco Regina  
Condomínio Conjunto Yuma  
CEP: 01315-030 – Bela Vista – São Paulo - SP.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**2. Índice**

|   |              |
|---|--------------|
| 1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....           | pag. 01      |
| 2. - Índice.....  | pag. 02      |
| 3. - Objetivo.....  | pag. 03      |
| 4. - Número do Parecer.....                                       | pag. 03      |
| 5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....                        | pag. 04      |
| 6. - Abreviaturas.....  | pag. 05      |
| 7. - Preliminares / vistoria.....                                 | pag. 06      |
| 8. - Descrição do Imóvel.....                                     | pag. 07      |
| 9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....    | pag. 08      |
| 10. - Localização / Vista aérea por satélite.....                 | pag. 09 / 10 |
| 11. - Documentação em anexo.....                                  | pag. 11      |
| 12. - Fotos do imóvel avaliando.....                              | pag.12 / 17  |
| 13. – Metodologia aplicada e fonte de pesquisas referenciais..... | pag. 18 / 19 |
| 14. - Fotos de Imóveis referenciais.....                          | pag. 20 / 23 |
| 15. - Homogeneizações de dados para imóvel avaliando.....         | pag. 24      |
| 16. - Conclusão do Parecer.....                                   | pag. 25 / 26 |

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**3- OBJETIVO**

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento situado a R. Santo Amaro, nº 766- 11º andar - apto. 119, no Bairro Bela Vista, São Paulo, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 50.017 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” n.º 006.060.0230-8.

**4 – NUMERO DESTE PARECER - “PTAM ”**

**“PTAM – LHP 25\*maio/2018”**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**5 – Partes da ABNT / NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizado em conjunto.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**6 – Abreviaturas**

**IA** - Imóvel em Avaliação

**CRECI-SP** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

**CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**Art.** – Artigo

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas

**NBR** - Normas Brasileiras

**M2** - Metro quadrado

**IPTU** - Imposto predial, territorial e urbano.

**R** – Referenciais

**V.V** - Valor de venda

**V.L** - Valor da locação

**A. T.C** - Área Total construída

**A. T. T** - Área Total do Terreno

**AT** - Área do terreno

**C.M2** - Custo por metro quadrado

**V. G.V ou V. G.L** - Valor global da venda ou locação

**V.M** - Valor médio

**TG** - Total Geral

**MG** - Média geral

**I. A.C** - Idade aparente da construção

**DTC** – Depreciação por Tempo de Construção

**R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## 7. PRELIMINARES

**7.1** - Trata-se de ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio em Edifício proposta por **Condomínio Conjunto Yuma**, situado na rua Santo Amaro,766, bairro da Bela Vista, São Paulo / SP, em face de **Marina Kono**, proprietário da unidade 119, do bloco Regina do referido condomínio. Requerida a nomeação de pericia para avaliação do imóvel pelo requerente em 26 de fevereiro 2018 (fl.49), foi este signatário nomeado pelo D. Juízo, aos 27 de fevereiro 2018 (fl.55), oferecendo o Laudo a seguir :

**7.2** - O imóvel objeto deste parecer está devidamente registrado na matrícula nº 50.017 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e devidamente cadastrado junto a “Prefeitura Municipal de São Paulo” n.º 006.060.0230-8.

### 7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em companhia do **Sra. Marina Kono**, que reside no local, no dia 16/08/2018 no período da tarde, sendo conferida a metragem da unidade, verificada a idade, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias, assim como, qualidade dos materiais e acabamentos utilizados em sua construção.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## **8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O condomínio o qual o imóvel foi edificado possui 2 torres, sendo uma torre de 22 andares, com 4 apartamentos por andar (Bloco Beatriz) e outra torre de 11 andares, com um bloco contendo 6 apartamentos por andar (Bloco Rita) e o bloco Regina, onde localiza-se a unidade *sub-judice*, com 4 apartamentos por andar. As vagas de garagem localizam-se nos sub - solos, porém, é cobrado uma taxa mensal de uso, diretamente na taxa condominial, ou seja, as vagas não pertencem aos proprietários das unidades. A unidade em avaliação encontra-se no 11º andar; recebendo a numeração “119”.

A visita interna foi realizada de maneira a vistoriar todas as dependências do referido imóvel, bem como, toda área comum do condomínio.

Durante a vistoria realizada, pude verificar que o prédio possui padrão simples em todos os aspectos apresentados, tanto de construção, quanto de acabamento. O prédio aparenta idade aproximada de 40 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência, são bons em que pese seu tempo de construção.

Na área social, localizada no piso térreo, foi verificado salão o qual, segundo relato do zelador, será reformado e transformado em um salão de festas. Sua fachada tem acabamento em massa e pintura e o piso da área social, desde a entrada até os halls de elevadores das torres, são de granito. Na parte interna existe uma guarita com serviço de portaria e segurança 24horas. Possui 02 elevadores, sendo 01(um) social e 01(um) de serviço.

A área externa entre os blocos pode ser verificada uma área gramada.

As características principais do apartamento são:

- 02 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. Todas as portas são de madeira lisa, padrão de mercado, as esquadrias em alumínio e o piso em taco.

Todo o apartamento caracteriza-se pela conservação e manutenção precárias, que notoriamente criam restrições ao pleno uso e gozo da propriedade.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Tendo em vista que na sala há duas janelas em lados opostos, a luminosidade é abundante.

## **9. - Características da região**

O imóvel vistoriado está localizado na esquina da avenida Brigadeiro Luis Antônio, via com trânsito intenso, porém, ótima localização próxima ao centro da cidade. O imóvel destaca-se pela proximidade com o Corredor norte e sul e ligação leste - oeste; conta ainda com denso comércio e serviços e fácil acesso a transporte público.

### **9.1 - Melhorias públicas**

A localização do imóvel vistoriado possui característica de uso ZC -Zona de Centralidade.

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de sub centros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

– ZC: porções do território localizadas na Macro zona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

A rua do imóvel e todas as ruas do entorno são pavimentadas, conta com iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, rede de TV a cabo, Internet, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano e fica próximo as estações de metrô Liberdade e São Joaquim.

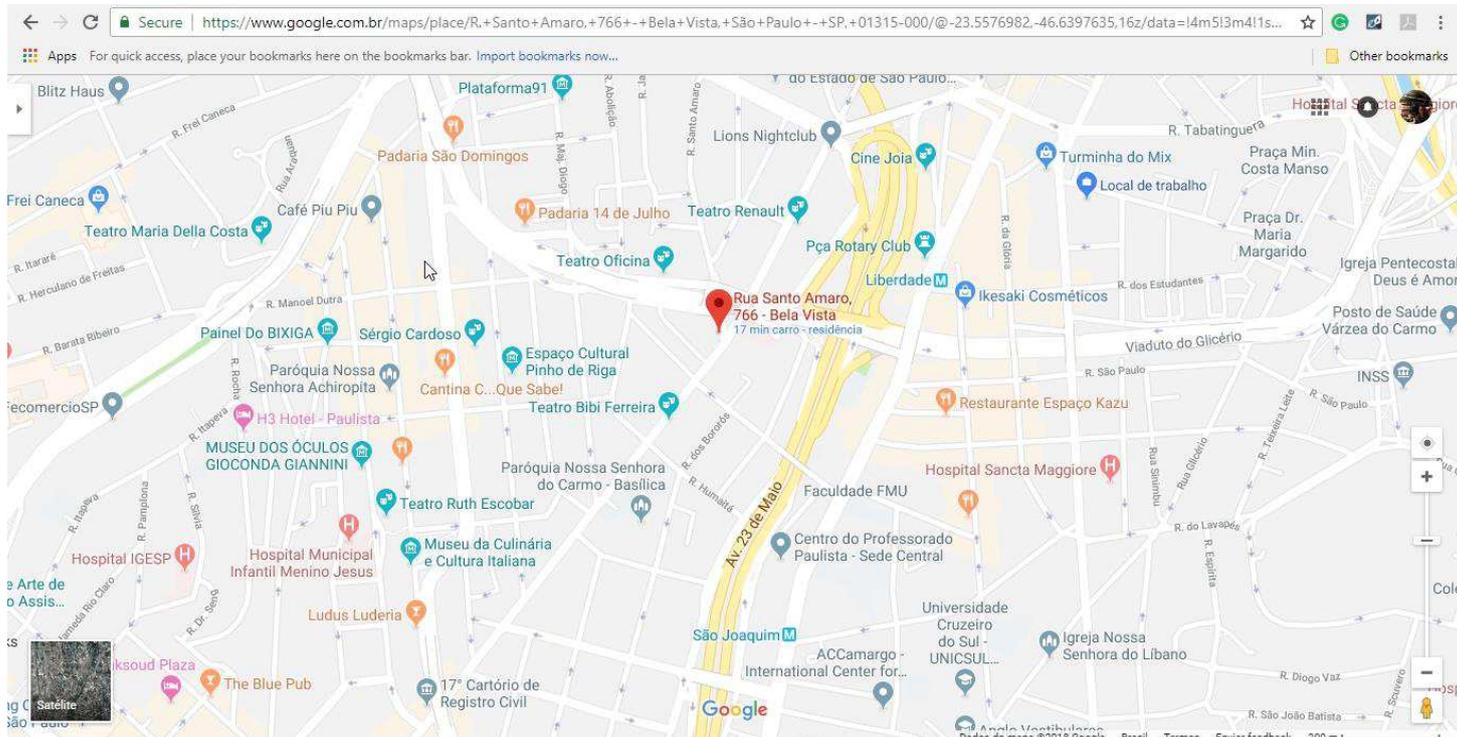
### **9.2 – CONFRONTAÇÕES**

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 50.017 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo constante dos autos (págs.50/54)

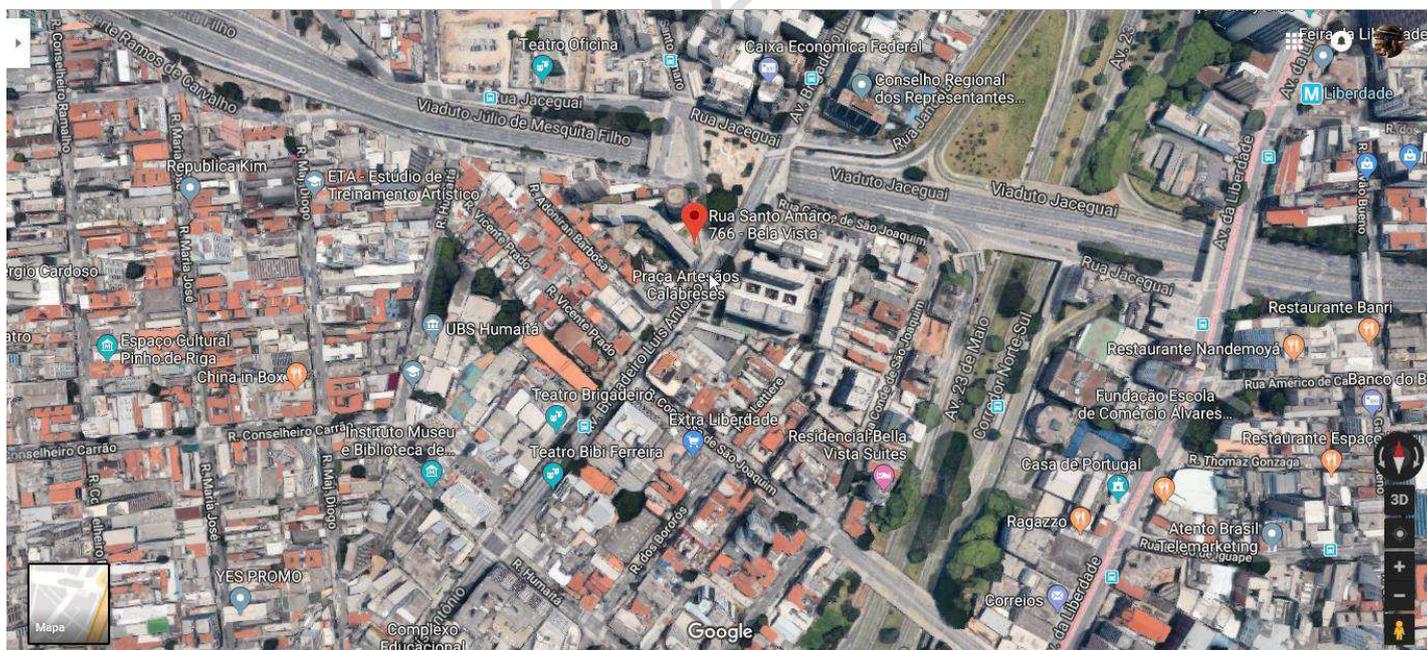
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

### 10. - MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



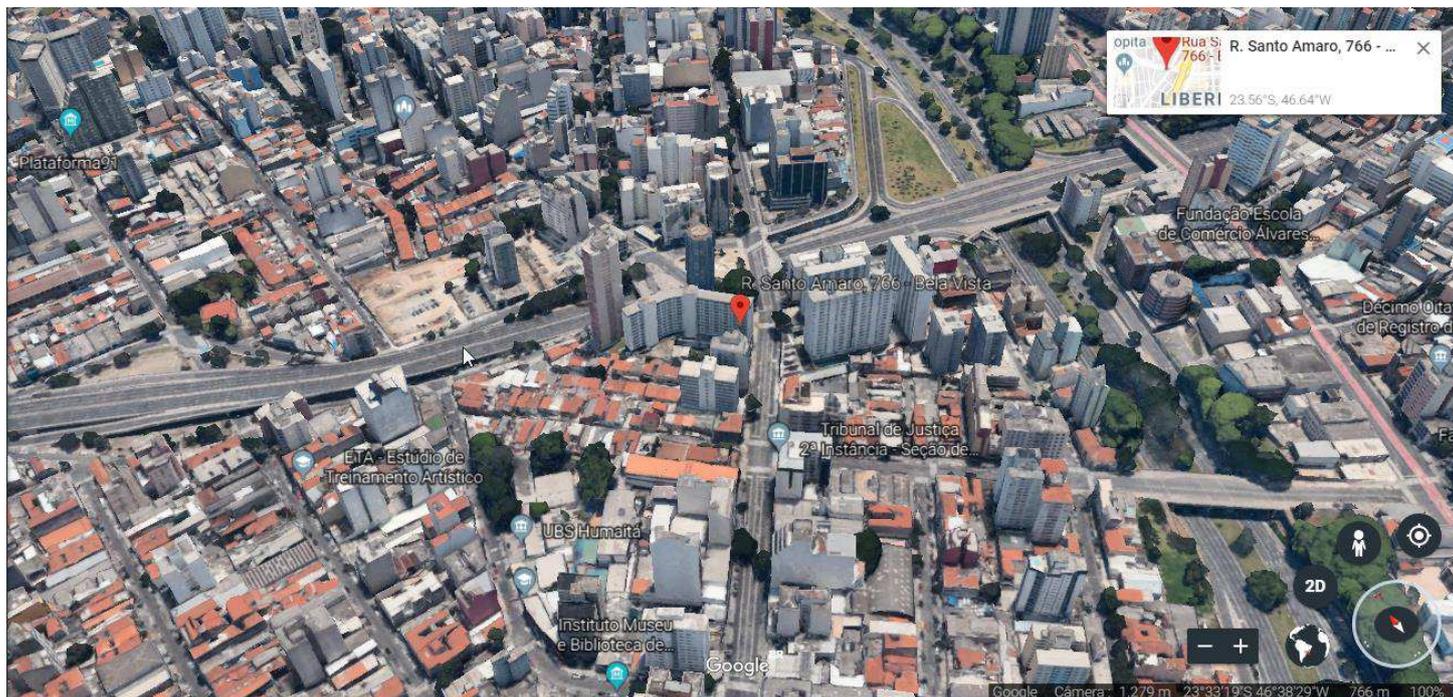
Google Maps



Google Maps – vista aérea

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



Google earth

PTAM – LHP 25\*maio/18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2018 às 17:51, sob o número WJMJ18411032469. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097603-28.2015.8.26.0100 e código 4D2C-513.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA**

- IPTU
- Zoneamento
- Evoluções dos cálculos
- Email com aviso da data da vistoria, em atendimento ao artigo 474 do Código de Processo Civil vigente

Ao final deste laudo, encontram-se cópias simples dos documentos acima descritos.

PTAM – LHP 25\*maio/2018

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

### 12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (“IA”)



vista portaria – entrada do condomínio



hall de acesso dos conjuntos



hall dos elevadores

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



acesso garagem



salão



gramado

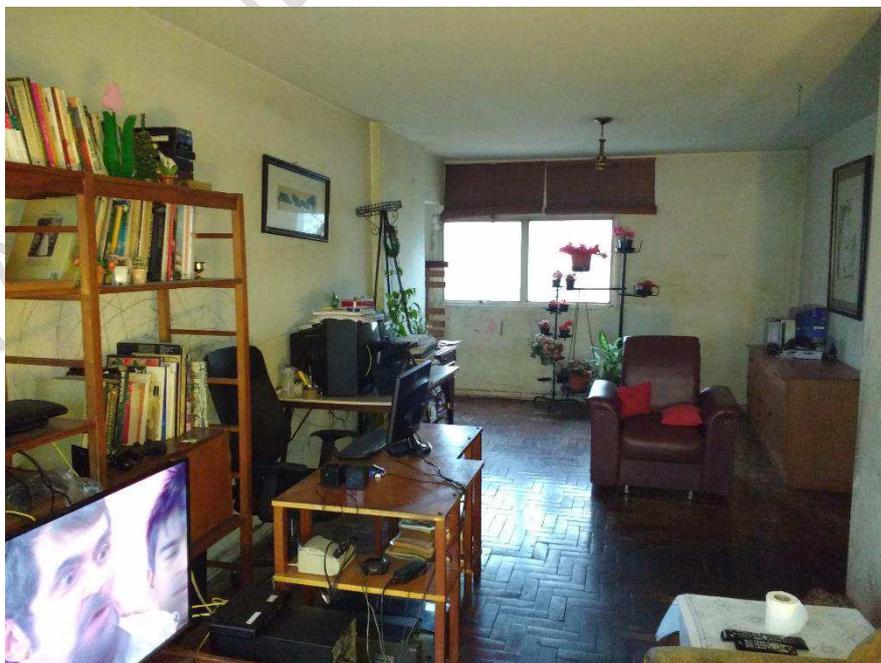
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



entrada do imóvel



hall de entrada do apartamento



sala

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL



vista 1



corredor dos dormitórios

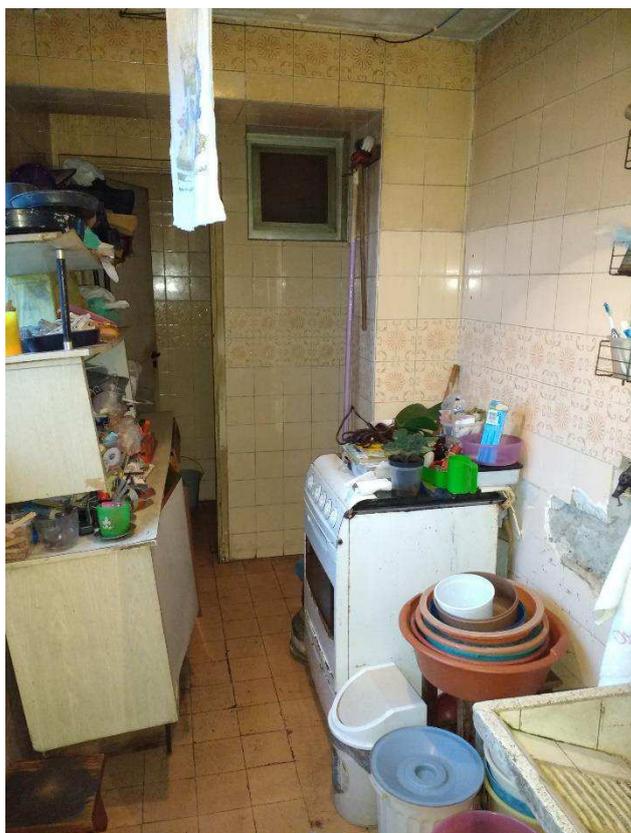


vista 2

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



cozinha

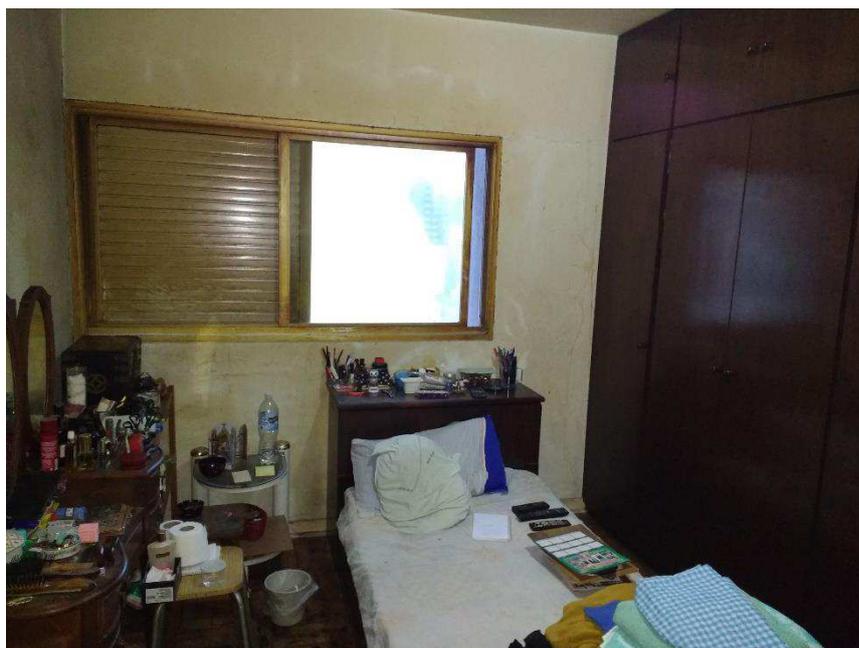


área de serviço



quadro de energia

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**



dormitório 1



dormitório 2



banheiro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**13. METODOLOGIA APLICADA**

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “**METODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao vistoriado e obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT com encontro da média entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio IMÓVEL VISTORIADO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Portanto, ao final será apresentado o valor para condição de solicitação distinta.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:**

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram à venda e que são ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região, bem como, em *sites* de imóveis, referências no mercado da região, identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de imóveis selecionados abaixo, descritos com características intrínsecas semelhantes ao imóvel vistoriado e identificados como “R 1 a R 4”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que conduziram à conclusão do valor do imóvel, apresentado ao final deste Laudo.





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

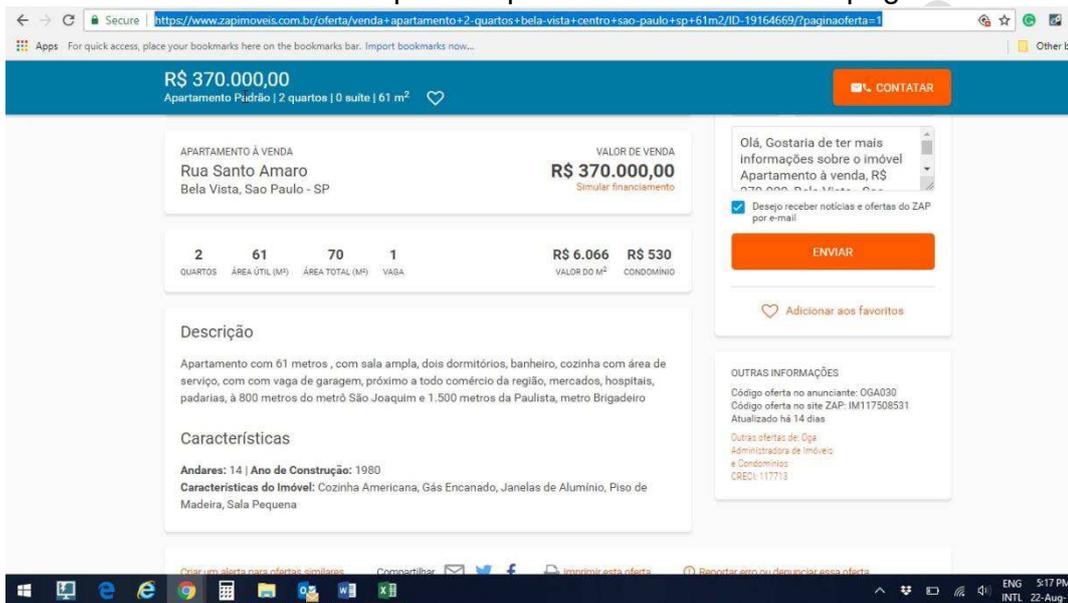
Imóvel R3

Imobiliária Oga

endereço Rua Santo Amaro  
 metragem 61 m<sup>2</sup>  
 valor venda R\$370.000,00  
 tel contato (11)3112.0527

Infos adicionais

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+bela-vista+centro+sao-paulo+sp+61m2/ID-19164669/?paginaoferta=1>



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78

## IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Imóvel R4

Marcos Pimenta imóveis

endereço

rua Jaceguai

metragem

66 m<sup>2</sup>

valor venda

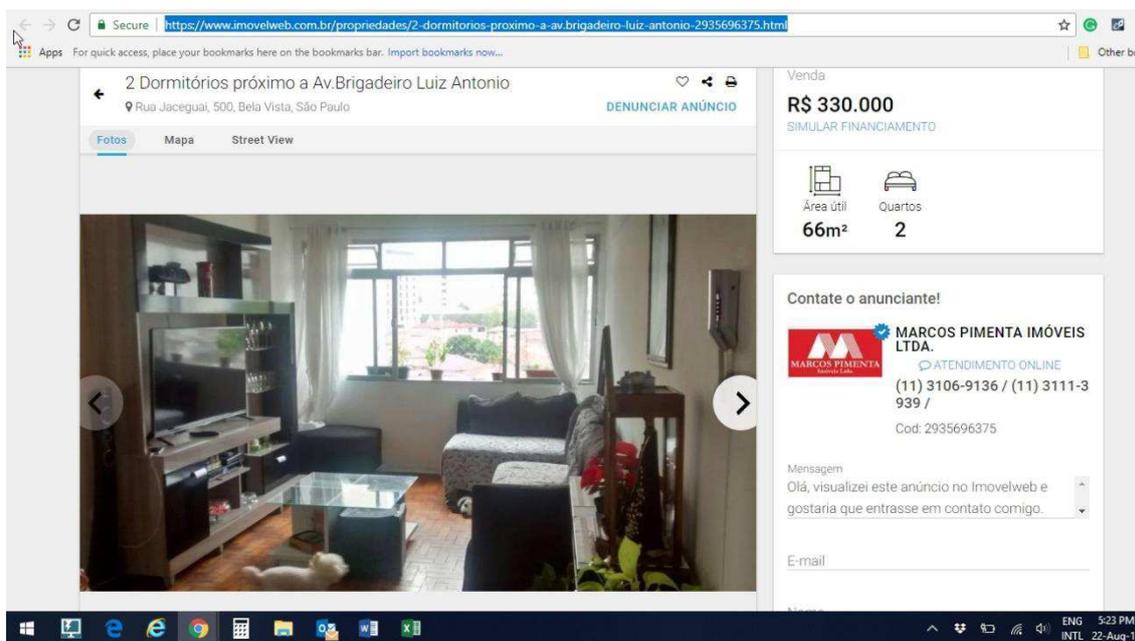
R\$330.000,00

tel contato

(11)3106.9136/3111.3939

Infos adicionais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/2-dormitorios-proximo-a-av.brigadeiro-luiz-antonio-2935696375.html>



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**15.- Homogeneizações de dados para imóvel avaliando**

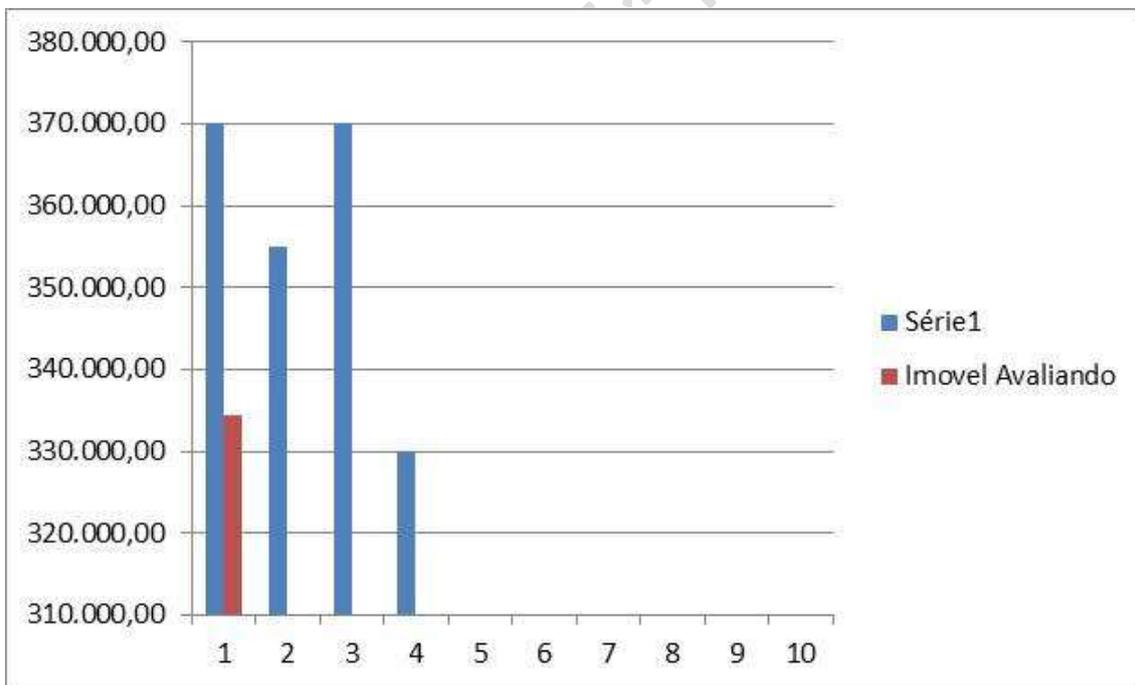
**15.1. – EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS (tabela em documentos anexos)**

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{\text{(valores referencias 01 a 04)} \times (m^2 IA) - (\text{valor de DTC})}{4}$$

**15.2 – Gráfico demonstrativo**



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

## CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção justificadas segundo técnicas modernas de avaliações que contribuíram para a formação da convicção do valor aqui expresso, estando o **IMÓVEL VISTORIADO**, no estado que se encontra, **CONCLUO** que:

**O valor do imóvel**, representa nesta data a importância de:

**R\$335.000,00**

**(trezentos e trinta e cinco mil reais)**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE  
ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78  
**IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que se embasa em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Este perito coloca-se à disposição quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente



---

**Luiz Henrique T. Pinto**  
CRECI: 122.339-F – CNAI: 14.884  
(HABILITADO EM 2011)

**IPTU**



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**

|   |                          |                 |   |
|---|--------------------------|-----------------|---|
| <b>CADASTRO DO IMÓVEL</b><br>006.060.0230-8 | <b>EXERCÍCIO</b><br>2018 | <b>NL</b><br>01 | <b>DATA DO FATO GERADOR</b><br>01/01/2018 |
|---|--------------------------|-----------------|---|

**Situação:** Ativa

**Local do imóvel:**  
R SANTO AMARO, 766 - AP 119  
BELA VISTA ED REGINA - B CEP 01315-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SANTO AMARO, 766 - AP 119  
BELA VISTA ED REGINA - B CEP 01315-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 015.664.448-70      MARINA KONO

**Mensagem:**  
DESCONTO NO VVI - LEI 15.889/13, ART. 7.  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

|                                     |       |  |       |
|-------------------------------------|-------|--|-------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b> |       | <b>Dados cadastrais da construção:</b> |       |
| Área Incorporada (m²):              | 2.512 | Área construída (m²):                  | 134   |
| Área não Incorporada (m²):          | 0     | Área ocupada pela construção (m²):     | 2.000 |
| Área total (m²):                    | 2.512 | Ano da construção corrigido:           | 1977  |
| Testada (m):                        | 48,70 | Padrão da construção:                  | 2-C   |
|                                     |       | Uso: residência                        |       |

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

| ÁREAS (M2)         | VALOR M2 | FATORES    | BASE DE CÁLCULO | FATOR    |
|--------------------|----------|------------|-----------------|----------|
| CONSTRUÇÃO         | 134      | CONSTRUÇÃO | 140.580,00      | 1,000000 |
| TERRENO INCORP     | 2.512    | TERRENO    | 82.530,00       | 1,000000 |
| TERRENO NÃO INCORP |          | TERRENO    |                 |          |

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

|                                 |          |                        |                   |                 |
|---------------------------------|----------|------------------------|-------------------|-----------------|
| BASE DE CÁLCULO (VVI - DEDUÇÃO) | ALÍQUOTA | DESCONTO/ADICIONAMENTO | IMPOSTO CALCULADO | IMPOSTO A PAGAR |
| 104.180,00                      | 0,010    | -312,60                | 729,38            | 541,80          |

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

|                       |          |                        |                   |                 |
|-----------------------|----------|------------------------|-------------------|-----------------|
| BASE DE CÁLCULO (VVI) | ALÍQUOTA | DESCONTO/ADICIONAMENTO | IMPOSTO CALCULADO | IMPOSTO A PAGAR |
|                       |          |                        |                   | 0,00            |

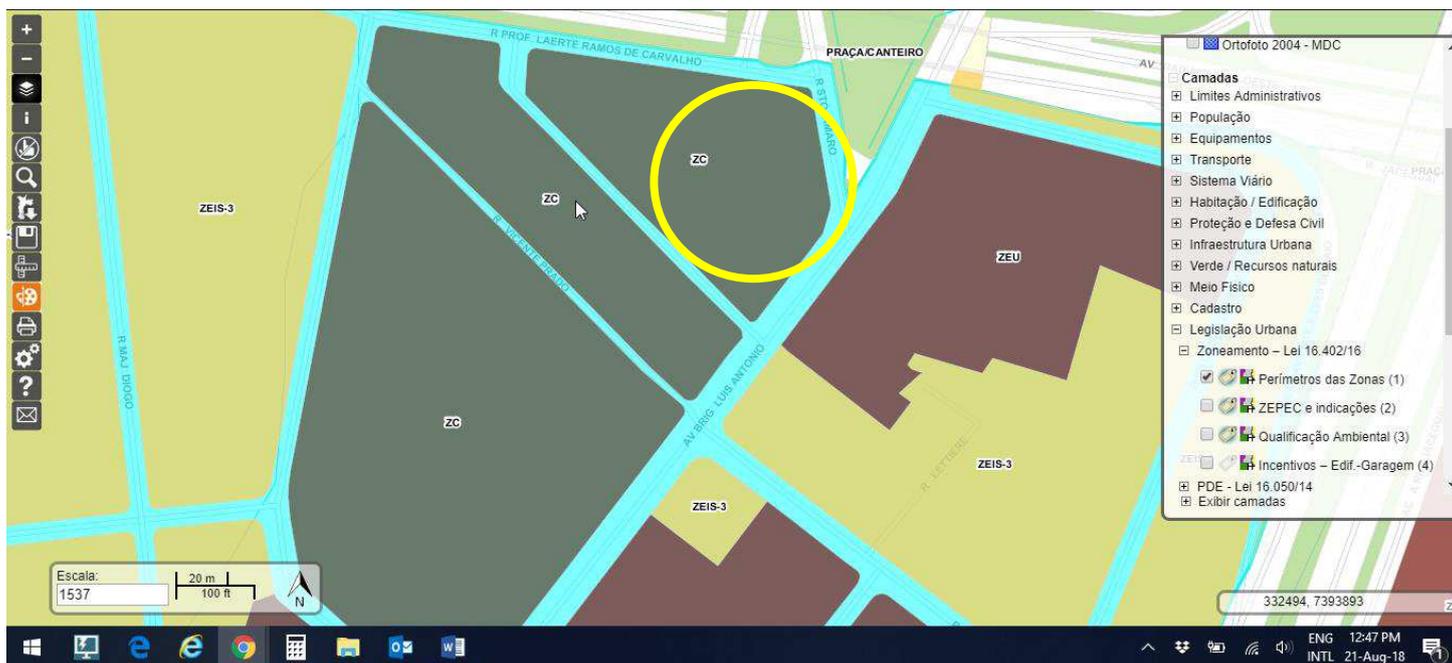
**VALOR A PAGAR (R\$):**

|                              |   |                       |               |                                      |
|------------------------------|---|-----------------------|---------------|--------------------------------------|
| TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E) | VALOR COMPENSADO DEU CANCELAMENTO DA 1ª PRESTATAÇÃO | ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | TOTAL A PAGAR | DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTATAÇÃO |
| 541,80                       | 0,00  | 0,00                  | 541,80        | 10/02/2018                           |

Data de Emissão: 22/08/2018  
Número do Documento: 1.2018.001679608-8  
Solicitante: LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO (CPF 183.944.879-14)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 20/10/2018, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

# zoneamento Bela Vista



email



