

JUIZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
OSASCO - SÃO PAULO

Processo nº 0051368-17.2011.8.26.0405

REQUERENTES: Damares Iuke Acagui Takeshita

REQUERIDO: Jefferson Martins Esperança e outro

Luiz Henrique Teixeira Pinto, Perito
honrosamente nomeado por este D. Juízo, intimado para o início
dos trabalhos, informa o quanto segue:

No último dia 10 de julho de 2018, este Perito
buscou encontrar o imóvel descrito no Termo de Penhora como:

*"Um terreno, registrado sob a matrícula 37.033, folha 01 do livro nº 2,
situado no lugar denominado Jardim Lofredo, na cidade de Osasco, que
mede 6,0 mts, de frente para a rua João Antônio Lofredo, de quem olha
para o terreno, que mede pelo lado direito 27,6 mts, do lado esquerdo
mede 27,65 mts, e nos fundos mede 6,00 mts, encerrando uma área de
mais ou menos 165,00 mts..." (fl.199).*

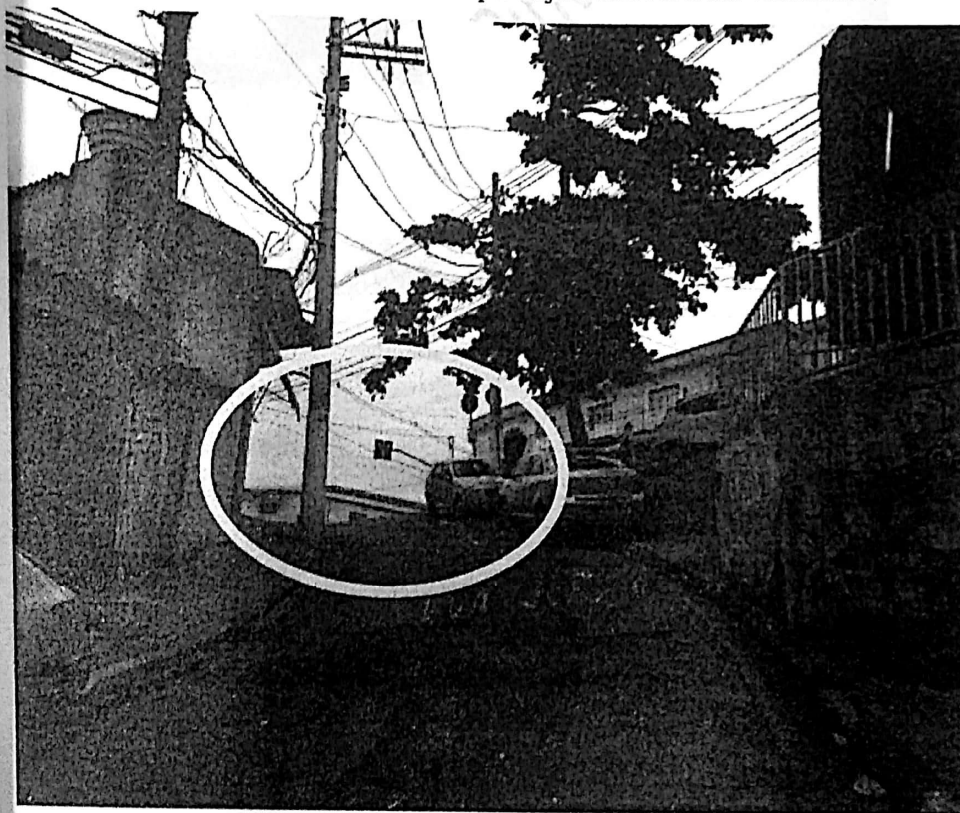
Em busca de informações complementares,
encontrou a Matrícula nº. 37.033 (fls.247 a 252):

*"....., confrontando de ambos os lados e nos fundos, com propriedade de
Ida Lofredo Belardi, terreno este localizado no lado direito da rua João*

223
Antônio Lofredo, distante 64,00 mts de quem vem da esquina formada por esta rua com a rua Benedito Alves Turibio...

Em que pese a carência de dados indicativos do imóvel, este Auxiliar logrou colher maiores informações diretamente nas cercanias do local e, conquanto não localizada a placa pública indicativa da destacada Rua João Antônio Lofredo, conquistou sua chegada ao local via aplicativo Waze.

Diante da ausência de número do imóvel, tomando por base a descrição contida na Matrícula no sentido de que o imóvel dista "64,00 mts de quem vem da esquina formada por esta rua com a rua Benedito Alves Turibio", encontrou um imóvel edificado com número 64 na referida Rua João Antônio Lofredo, o qual, não só por não ser apenas terreno (como indicam os documentos competentes), mas também pela imprecisão das descrições citadas e transcritas, não permite a este Auxiliar concluir que seja o imóvel a ser vistoriado.

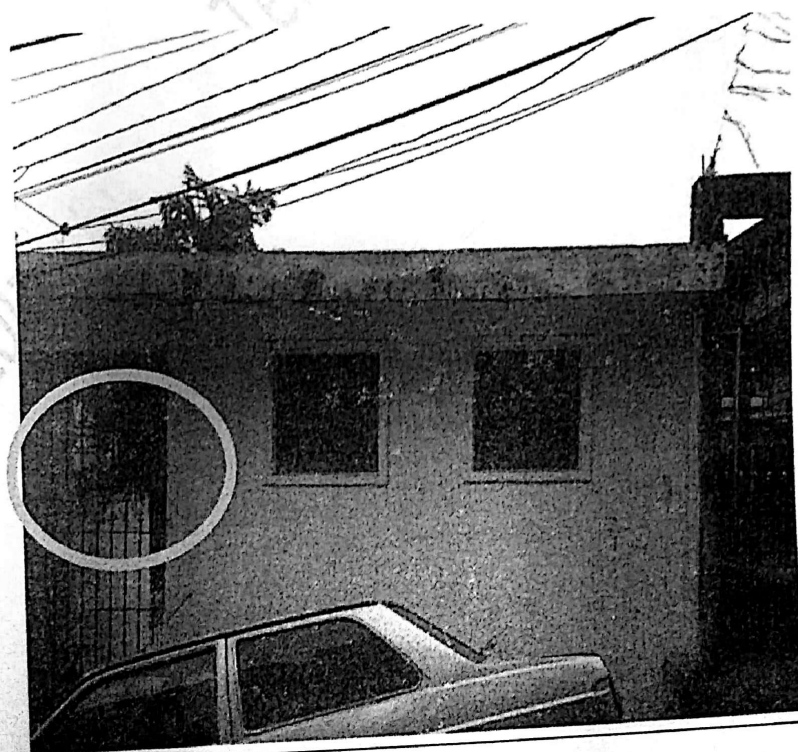


Vista da esquina da rua Benedito Alves Turibio com rua João Antônio Lofredo.

Na imagem abaixo (do lado direito da Rua Benedito Alves Turibio) não se vêem terrenos. APENAS CASAS EDIFICADAS!



A imagem abaixo revela a casa de número 64 da rua Benedito Alves Turibio.



Assim sendo, no aguardo das determinações do D. Juízo sobre como proceder, renovo meus votos de cortesia e admiração.

Osasco, 13 de julho de 2018.


LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO
Perito Judicial

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

1 – REQUERENTE

“Damares Iuke Acagui”

29/3
J. 21.10.18
Wilson Lima da Silva
Juiz de Direito da 8ª Vara Cível
Fórum da Comarca de Osasco



LOCALIZAÇÃO

R. João Antônio Lofredo, 64
CEP: 06154-220 – Padroeira – Osasco - SP

Processo: Nº 0051368-17.2011.8.26.0405

PTAM – LHP 21*abr /2018

LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO
CRECISP 122.339 – 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

292
M

2. Índice

1. - Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....pág. 01
2. - Índice.....pág. 02
3. - Objetivo.....pág. 03
4. - Número do Parecer.....pág. 03
5. - Da competência / ABNT- NBR 14653.....pág. 04
6. - Abreviaturas.....pág. 05
7. - Preliminares / vistoria.....pág. 06
8. - Descrição do Imóvel.....pág. 07
9. - Características da Região/ melhorias e confrontações.....pág. 08 / 09
10. - Localização / Vista aérea por satélite.....pág. 10 / 11
11. - Documentação em anexo.....pág. 12
12. - Fotos do imóvel avaliando.....pág. 13 / 14
13. - Metodologia aplicada e fonte de pesquisas referenciais.....pág. 15 / 16
14. - Fotos de Imóveis referenciais.....pág. 17 / 22
15. - Homogeneizações de dados para imóvel avaliando.....pág. 23
16. - Conclusão do Parecer.....pág. 24 / 25

página 2

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

293
M

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado do terreno situada na rua João Antônio Lofredo, 64, CEP: 06154-220 – Padroeira – Osasco - SP, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 37.033 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

4 – NUMERO DESTE LAUDO - "PTAM"

"PTAM – LHP 21*abr/2018"

página 3

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.

Página 4

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM
A NORMA ABNT - NBR 14.853 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

296
M

7. PRELIMINARES

7.1 - Trata-se de ação de Procedimento Comum – Cobrança de Aluguel sem despejo, proposta por Damares luke Takeshita em face de Jefferson Martins Esperança e outro. Requerida a nomeação de perícia para avaliação do imóvel, pelo requerente, em 18 de outubro 201 (fl.243), foi este signatário nomeado pelo D. Juízo, aos 22 de novembro de 2017 (fl.254), com respectiva intimação para o início dos trabalhos em 2 de abril de 2018 (fl.270).

Segue o Laudo a seguir.

7.2 - O terreno objeto deste parecer, está devidamente registrado na matrícula nº 37.033 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 10/07/2018, no período da tarde.

Página 6

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

297
D

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é constituído de terreno onde foi constatada a presença de edificação única tipo casa residencial, não averbada na matrícula.

A visita foi realizada de maneira a vistoriar o referido terreno, atualmente com a edificação, impossibilitando a entrada deste perito, porém, foi possível verificar a metragem por meio de medição externa, principalmente da testada do terreno.

Durante a vistoria realizada, foi verificado padrão simples de construção em todos os aspectos apresentados, tanto de edificação, quanto acabamento, claramente deixando o valor por conta do terreno.

O acabamento da fachada indica de forma notória a precariedade das condições encontradas; o imóvel não possui vaga de garagem.

Página 7

298
M

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

9. - Características da região

O local onde está situado o imóvel vistoriado possui uma característica de uso e ocupação de solo misto.

A rua do imóvel e todas as ruas do entorno são pavimentadas, contam com iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, rede de TV a cabo, Internet, coleta de lixo orgânico, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, estaduais e municipais, posto de saúde e hospital municipal

A região conta com:

Banco do Brasil e supermercados Mais Barato, JC e CR Vitória, dentre outros comércios populares, padaria, farmácia, etc.

O terreno destaca-se pela curta distância de apenas 2km do Rodoanel Mário Covas.

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

299
Dr.

9.1 - Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel vistoriado possui uma característica de uso e ocupação de solo misto.

A rua do imóvel e todas as ruas do entorno são pavimentadas, contam com iluminação pública, rede de água e esgoto, telefonia, rede de TV a cabo, Internet, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, escolas estaduais e municipais, posto de saúde (UBS).

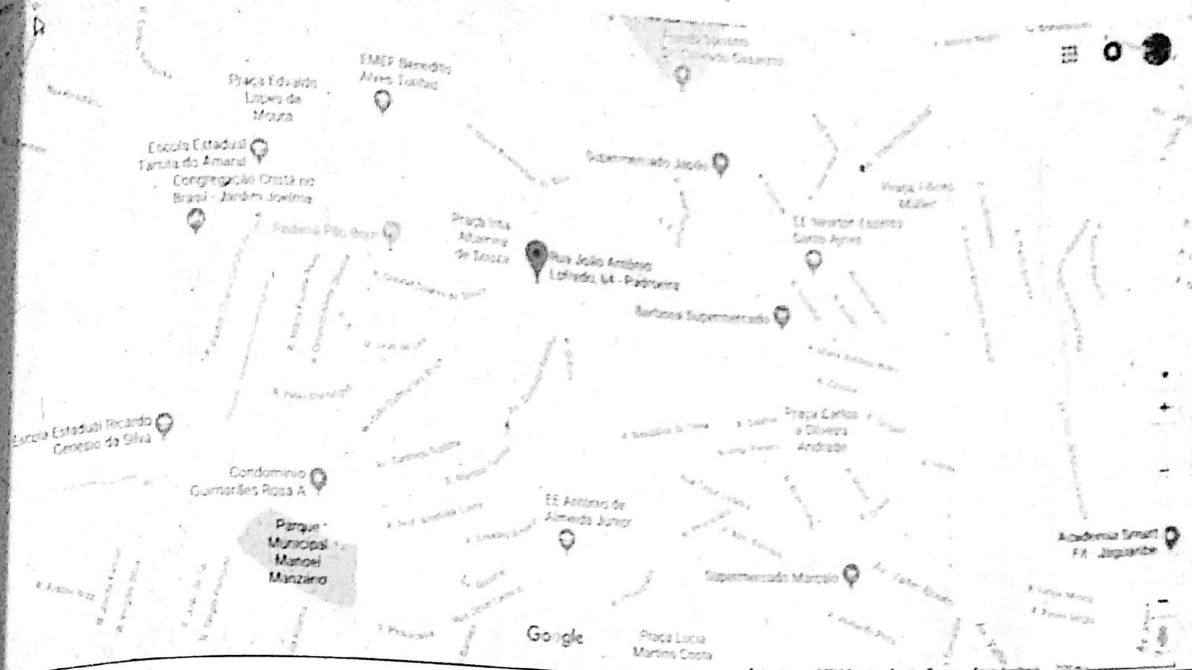
9.2 – CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula nº 37.033 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco (fls.247 / 249).

Página 9

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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM
A NORMA ABNT - NBR 14.853 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

Google (foto aérea)



Página 11

PTAM - LHP 21*abr/2018

LUIZ HENRIQUE TEIXEIRA PINTO
CRECISP 122.339-F / CNAI 14.884

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM
A NORMA ABNT - NBR 14.853 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- E-mail com aviso da data da vistoria, em atendimento ao artigo 474 do Código de Processo Civil vigente;

- Tabela de cálculo

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

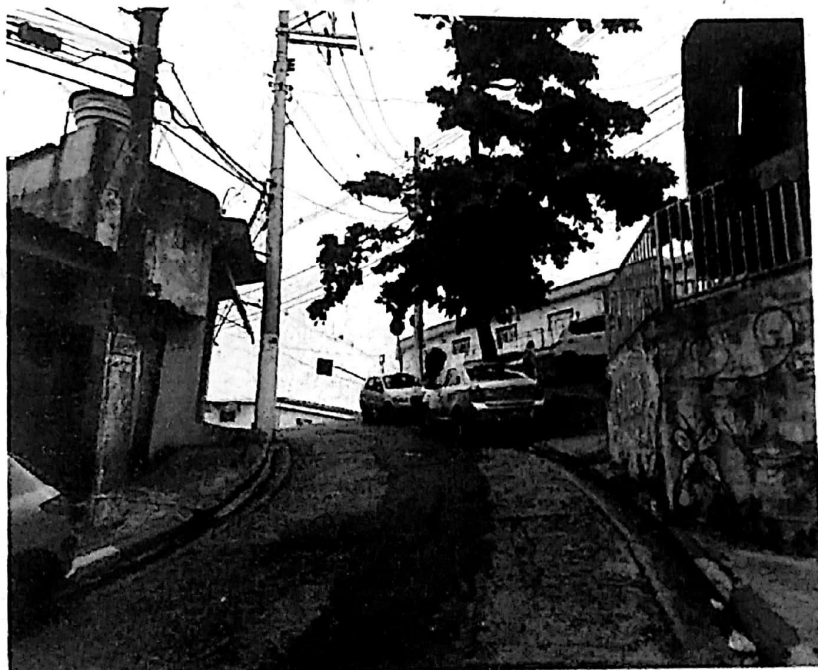
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ACORDO COM
A NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO JUDICIAL

303
Dr

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO ("IA")



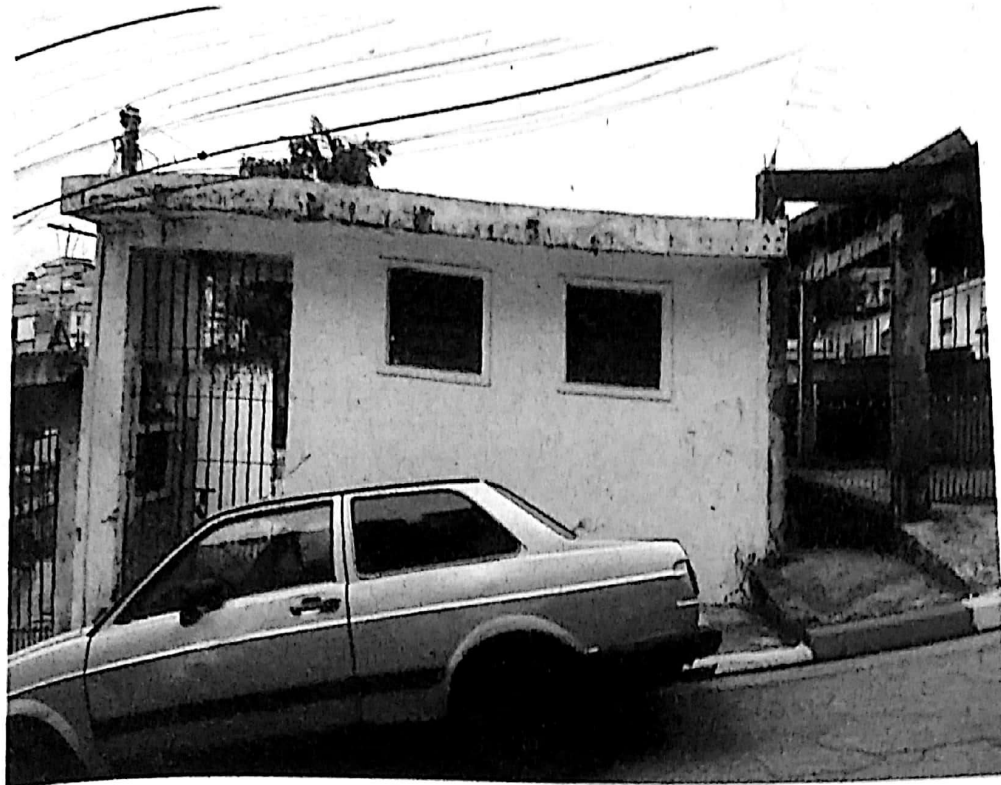
vista da rua João Antônio Lofredo



vista para a rua Benedito Alves Turibio

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

304
SM



fachada

13. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de "MÉTODO 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

Imóvel R2

Imobiliária Organtec imóveis

endereço

terreno

valor venda

tel contato

Infos adicionais

Jd. Padroeira

125 m²

R\$190.000,00

(11)3609.9115 / 3605.8568

<http://www.organtecimoveis.com.br/details.aspx?id=3837>

Not secure | www.organtecimoveis.com.br/details.aspx?id=3837

For quick access, place your bookmarks here on the bookmarks bar. Import bookmarks now...

Finalidade A VENDA

Valor de Venda R\$ 190.000,00

Bairro: JD. PADROEIRA

Cidade: OSASCO

Estado: SP

Lado Direito: 25,00 m²

Lado Esquerdo: 25,00 m²

Frente: 5,00 m²

Fundos: 5,00 m²

Terreno: 125,00 m²

Dorms: 1

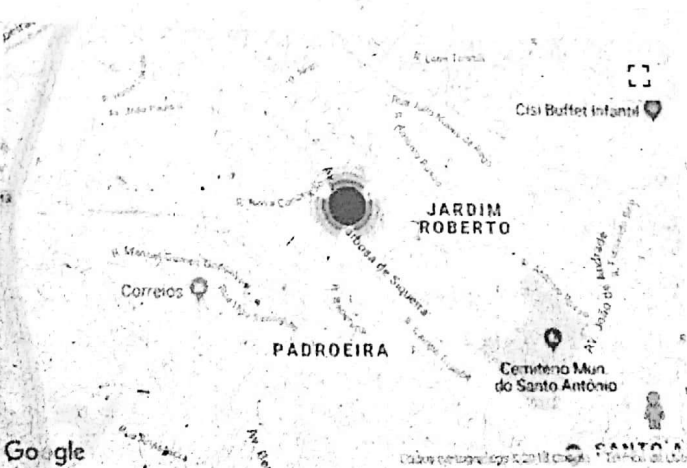
Banheiros: 1

Garagens: 1

Avaliação: ★★★★★

Características

Localização



Compartilhe

ASSOBRADADA
FLORES DO AGUASAI
COTA

R\$ 150.000,00

Ref. 4144
CASA TERREA
VILA SOLANZA, OSASCO

R\$ 700,00

Links

Home

Fale Conosco

Pesquisa

Imóveis em Destaque

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, assim como, o fato do mesmo contar com inquilino e contrato já vigente (imóvel com renda), **CONCLUO** que:

**O valor do terreno no estado em que se encontra,
representa nesta data a importância de:**

R\$213.000,00

(duzentos e treze mil reais)