

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CARAGUATATUBA -SP.**

Autos do Processo nº 0000450-27.1998.8.26.0126

KARIN ROKITA FORLIM, perita avaliadora nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO DO BRASIL SA** em face de **MANOEL LUIZ FERREIRA**, tendo vistoriado o bem e procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente, apresentar à apreciação de Vossa Excelência, suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

BANCO DO BRASIL SA ajuizou a presente **AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BENS** em face de **MANOEL LUIZ FERREIRA**.

Avaliação de uma residência assobradada.

A signatária ficou honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.

Acessibilidade e Transporte

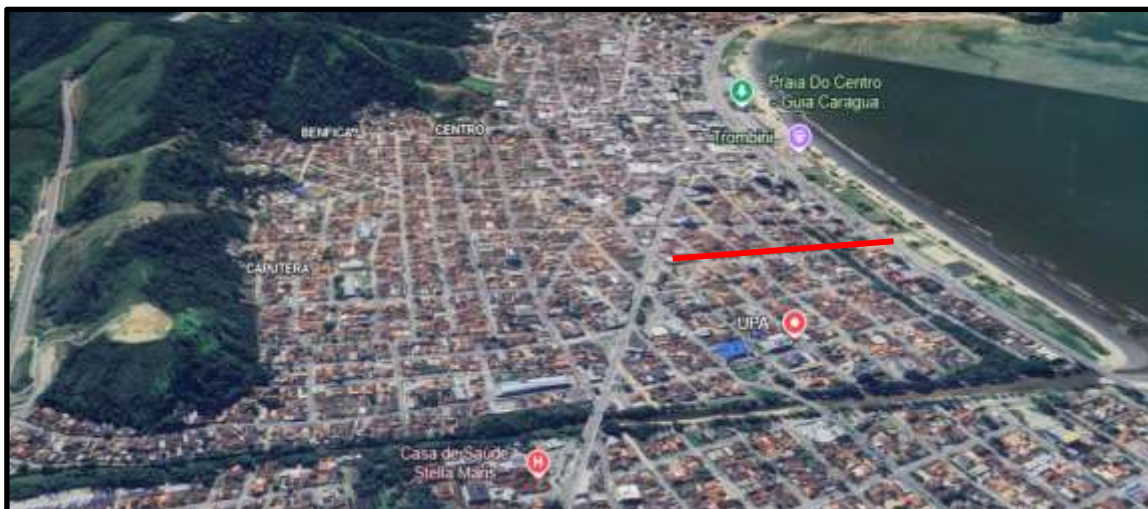
Destaca-se como principal via de acesso à região a estrada que liga a região de Caraguatatuba a Ubatuba, ou seja, a SP-55.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus urbanos e intermunicipais trafegando próximo à mencionada via, proporcionando ligações às diversas regiões.



Ocupação circunvizinha

A região possui ocupação heterogênea, caracterizada por com condomínios, clínicas e residências de padrões médios/altos. Localizada aproximadamente 550m da praia.



Melhoramentos Públicos

O local onde se localiza o imóvel avaliando é servido por todos melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (força e luz), rede de água, internet, rede de telefone, iluminação pública, serviços postais, guia e coleta de lixo.



Metodologia

Na avaliação do imóvel foi usado o método evolutivo. Foram adotados os conceitos da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR 14.653 e fatores determinados da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação de imóveis que permite a composição do valor total do imóvel através da **combinação de diferentes métodos**. Basicamente, ele envolve a avaliação separada do terreno (método comparativo de dados de mercado) e da construção, considerando suas particularidades e características específicas.

VISTORIA E DESCRIÇÃO

Um lote de terreno sob nº 06 (seis) da quadra nº 05 (cinco) da planta do Loteamento Vila Indaiá, situado no Bairro Jardim Primavera no perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, com as seguintes medidas: 13,00m (treze metros) de frente para a Avenida Rio de Janeiro; 31,20m (trinta e um metros e vinte centímetros) do lado direito, onde faz divisa com o lote nº 07 (sete); 30,00m (trinta metros) do lado esquerdo onde faz esquina com a Avenida Espírito Santo e fecha nos fundos com 10,00m (dez metros) onde faz divisa com lote nº 05 (cinco), encerrando uma área total de 351,90m² (trezentos e cinquenta e um metros e noventa centímetros quadrados).

No lote de terreno descrito foi edificada uma residência assobrada que recebeu o nº 284, com área construída de aproximadamente 294,00m² (duzentos e noventa e quatro metros quadrados) com as seguintes dependências: pavimento térreo: sala de jantar, sala de estar, banheiro social, lavabo, escritório, copa, cozinha, área de serviço e garagem descoberta. Pavimento superior: sala de estar, 02 suítes, closet, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro social.

VISTORIA

De forma esquemática, temos:

Matrícula	Identificação Municipal	Terreno (m2)	Construção (m2)
15.951	01.090.004	351,90 m ²	294,00 m ²

CERTIDÃO FLS. 01



Valide aqui
a certidão.

no. 5946

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL
 LIVRO No 2 ANO 1981

MATRÍCULA Nº 15.991

DATA 05/janeiro/1981.-

IMÓVEL.-Um lote terreno sob nº 6 (seis) da quadra 5 (cinco) da planta / do loteamento da Vila Indaí, situado no perímetro urbano desta cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo: treze metros de frente para a Avenida Rio de Janeiro; trinta e um metros e vinte centímetros do lado direito, onde faz divisa com o lote nº 7; trinta metros do lado esquerdo, onde faz esquina com a Avenida Espírito Santo e fecha nos fundos com dez metros, onde faz divisa com o lote nº 5, encerrando a área de trezen-
 + toe e cinquenta e um metros e noventa centímetros quadrados;-
 Transcrição nº 7.799, fls.73 do livro 3-JM do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião.-

IDENTIFICAÇÃO nº 01-090.004

PROPRIETÁRIOS:-HARST EMIL MORGENSTERN, alemão, mercenário, portador da CI. 36.nº 583.188 e do CIC.nº 279.777.578/34 e sua mulher dona LUIZA MORGENSTERN, brasileira, industrial, portadora da CI.36.nº 779.846.e do CIC. nº 033.292.048/85, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados a Rua São Bernad, 273- Praia Grande, em Santos, neste Estado. Caraguatatuba, 05 de janeiro de 1.981. O Oficial *[assinatura]*

N.1-Conforme escritura de venda e compra, lavrada nas notas do Primeiro/ Cartório desta Comarca, em 18 de novembro de 1980, da fls.987º do livro 64, foi pelos proprietários Harst Emil Morgenstern e sua mulher vendido à ANTONIO FERREIRA DE SOUZA, português, construtor, portador da CI.36: nº 2.865.762 e do CIC.nº 420.034.318/53, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Espírito Santo, 287, casado pelo regime da comunhão de ... bens, anterior a Lei nº 6.515/77 com dona Vera Lucia Fernandes de Souza, pelo preço de Cr\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil cruzeiros), o imóvel objeto da presente matrícula. Caraguatatuba, 05 de janeiro de 1981. O oficial *[assinatura]*

continua no verso.....

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAEC
Sociedade de Avaliação e
Estruturação de Imóveis

CERTIDÃO FLS. 02

Valide esta
certidão

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8VGMN-8XRY9-C2345-M24KX>

R.2-Conforme escritura de venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca la
vrada no Primeiro Cartório de Notas desta comarca em 16 de agosto de 1984
livro 96, fls. 101/102 foi pelos proprietários Antonio Ferreira de Souza e
sua mulher vendida à firma M.L.F. ENGENHARIA LTDA com sede nesta cidade, à
Avenida Rio Branco, nº 1155, Bairro Indaial, inscrita no CUC/MF sob nº 52.729
811/0001-21, com seu contrato social arquivado na JUCESP nº 35.202.477-
811/0001-21, com dito, 35.202.477.494 pelo preço de cr\$7.000.000,00 (sete
milhões de cruzeiros) o imóvel objeto da presente matrícula, Caraguatatuba,
21 de agosto de 1984. A esc. aut.

o oficial designado, Gedeão Pinheiro

R.3-Conforme Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca la
vrada no Primeiro Cartório desta Comarca, em 16 de agosto de 1984, livro
96, fls. 101/102 foi pela firma M.L.F. Engenharia Ltda dada em primeira e
especial hipoteca e imóvel ora adquirido à ANTONIO FERREIRA DE SOUZA e
sua mulher a quem confessa dever a quantia de cr\$6.000.000,00 (seis mi-
lhões de cruzeiros) será resgatada em duas (02) prestações de igual valor
com vencimentos para o dia 17 de maio de setembro de outubro de 1984m va-
lor de cr\$3.000.000,00 cada uma. Caraguatatuba, 21 de agosto de 1984. A esc
aut.

o oficial designado, Gedeão Pinheiro
Av.04-Conforme requerimento firmado em 25 de outubro de 1984 instruído/
com as notas promissórias nºs 01/02 e 02/02 constantes do R.03 devidamen-
te quitadas procedo ao cancelamento da Hipoteca mencionada no referido /
registro. Caraguatatuba, 05 de novembro de 1984. A esc. aut.

o oficial designado, Gedeão Pinheiro
Av.05-Conforme requerimento, instruído com a certidão nº 197/89 e habite-
se nº 185/89 da Prefeitura Municipal desta cidade e com a certidão negati-
va de débitos-sob nº 125758, expedida pelo IAPAS, agência de São Sebastião,
verifica-se que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi edificado UM =
SOBRADO sob nº 284 da Avenida Espírito Santo, contendo: PAVIMENTO TERREO: re-
cepção, escritório, lavabo, depósito, sala de desenho, quarto de empregada, 7
área de serviço, vestibulo, sala, cozinha, copa e área de circulação. PAVIMEN-
TO SUPERIOR: 02 suítes, 02 dormitórios, closet, banheiro, sala íntima e circula-
ção, com a área construída de 241,13m2. Caraguatatuba, 29 de maio de 1989. O
oficial

o oficial designado, Gedeão Pinheiro
R.06-Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda, Matos e Hipoteca, /
firmado em 29 de junho de 1989, foi pela proprietária vendida a MANOEL LUIZ
FERREIRA, engenheiro, portador da CIRE nº 7.633.440-SEF/SP, CPF/MF 977.558.428
/00 e sua mulher LAURITA DE MENDONÇA FURTADO FERREIRA, médica, portadora da
CIRE nº 4.819.412-SEF/SP e CPF/MF 975.598.498/49, brasileiros, casados pelo
regime da comunhão parcial de bens após a vigência da Lei 6515/77, residen-
tes e domiciliados na Avenida Espírito Santo, nº 284, Jardim Primavera, Cara-
guatatuba, SP., pelo preço de R\$214.265,71 (duzentos e catorze mil, duzentos
e oitenta e cinco cruzeiros novos e setenta e um centavos), o imóvel ob-

continua na ficha n. 03...

22.5.84

o.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CERTIDÃO FLS. 03



Valide aqui a certidão

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL

LIVRO No 2.1 ANO 1989

488
fls. 735

MATRICULA N.º 15.951

FICHA Nº 02

DATA 04/julho/1989

IMÓVEL- Jeto da presente matricula.Caraguatatuba,04 de julho de 1989. A oficial maior

[Assinatura]

R.07-Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda,Mútuo e Hipoteca firmado em 29 de junho de 1989 foi por Manoel Luiz Ferreira e sua mulher dado em PRIMEIRA,ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A,com sede na Capital do Estado,à Rua XV de Novembro nº 111,inscrita no CGC/MF sob nº 43.073.394/0001-10 e registrada na JUCESP sob nº 530.259/74.VALOR DO MÚTUI=Ncr\$ 150.000,00.CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:a)-Prestação Mensal (A+J)=Ncr\$ 3.762,86.b)-Preço mensal de seguros-MIP=Ncr\$ 170,23;DFI=Ncr\$ 47,26;c)-Encargo Mensal Total=Ncr\$. . . 3.980,35.d)-Sistema de Amortização-TABELA PRICE.e)-Prazo de Amortização 84 meses,f)-Taxa anual de juros=nominal-15,00%.g)-Vencimento da 1ª prestação-29/JULHO/1989.h)-FARP-1,30.DEMAIS CONDIÇÕES:As constantes do título.Caraguatatuba,04 de julho de 1989.A oficial maior

[Assinatura]

Av.08-Conforme instrumento particular de retificação e ratificação de Instrumento particular de compra e venda, mútuo e hipoteca,firmado / em 04 de dezembro de 1989, procede a presente averbação,para constar: Cláusula trigésima primeira-Quadro resumo dos Elementos Variáveis-Item nº 11 (onze)-Composição de Renda Familiar--A participação,dição,A participação de Manoel Luiz Ferreira é de 93% e da Senhora Laurita de Mendonça/Purtado Ferreira é de 7% (sete por cento).Ficam expressamente ratificadas todos os demais termos e cláusulas, bem como as condições do contrato. Caraguatatuba, 25 de janeiro de 1990.A oficial maior

[Assinatura]

AV.9/15.951 Conforme se verifica do mandado judicial adiante mencionado e da ata da assembléia geral extraordinária realizada em 28 de dezembro de 1989, registrada sob nº 868457, em 12/12/1989, na Junta Comercial deste Estado, a credora CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., passou a denominar-se NOSSA CAIXA NOSSO BANCO.-
Caraguatatuba, 02 de setembro de 2002.-
O Oficial designado.

[Assinatura]

R.10/15.951 Conforme se verifica do mandado judicial passado em 19 de julho de 2002, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Caraguatatuba, deste Estado, expedido nos autos nº 828/1998,- da ação de execução contra devedor solvente requerida pela NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A., inscrita no CNPJ sob nº 43.073.394/0001-10, contra os proprietários MANOEL LUIZ FERREIRA, engenheiro, e sua mulher LAURIL- continua no verso.....

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SABEC
Serviço de Atendimento
Betrônico Compartilhado

CERTIDÃO FLS. 04



Valide aqui a certidão.

fls. 04

TA DE MENDONÇA FURTADO FERREIRA, médica, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/ - 1977, RG nº 7.633.440-SP e 4.819.412-SP, CPF nº 977.558.428-00 e 975.598.498-49, respectivamente, residentes e domiciliados nesta - Cidade de Caraguatatuba, deste Estado, na Avenida Espírito Santo, nº 284, Jardim Primavera, O IMÓVEL MATRICULADO foi penhorado na - aludida ação, para garantir a execução do valor de R\$ 316.057,90, tendo sido nomeado depositário a própria exequente, na pessoa de - ROQUE GONÇALVES DO NASCIMENTO, RG nº 6.663.263-8-SP, residente e - domiciliado nesta Cidade de Caraguatatuba, deste Estado, na Praça - Cândido Motta, nº 165 - Centro.-

Caraguatatuba, 02 de setembro de 2002.-

O Oficial designado *Gerardo Luiz de Faria*

AV.11/15.951 Procede a esta averbação "ex-officio", para regu- larizar os registros nºs 2 e 3 e a averbação nº 4, opoendo a minha as- sinatura, os quais deixaram de ser assinados pela escrevente auto- rizada que praticou o ato.-

Caraguatatuba, 09 de janeiro de 2003.-

O Oficial designado *Gerardo Luiz de Faria*

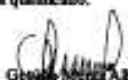
AV.12/15.951 - Prenotação nº 178.162, de 04/06/2017.

À vista do mandado judicial expedido em 24 de março de 2017, do MM. Juízo Federal da 1ª Vara Federal de Caraguatatuba/SP, 3ª Subseção Judiciária de São Paulo/SP, extrato dos autos do processo nº 0001753-75.2012.403.6135, da ação requerida pela FAZENDA NACIONAL, em face de M L F ENGENHARIA LTDA e outro, inscrita no CNPJ nº 52.729.811/0001-21, tendo como responsável tributário o proprietário MANOEL LUIZ FERREIRA, CPF nº 977.558.428-00, verifica-se que o IMÓVEL foi PENHORADO, para garantir a execução no valor de R\$ 40.095,10, sendo nomeado fiel depositário do IMÓVEL o proprietário MANOEL LUIZ FERREIRA, já qualificado.

Caraguatatuba, 22 de agosto de 2017,



Elaine Aparecida Veríssimo de Almeida
Escrevente Autorizada



Gilberto Mendes Abrecht
Registrador Substituto

AV.13/15.951 - Prenotação nº 190.418, de 16/04/2019.

À vista do mandado judicial expedido em 05 de março de 2018, do MM. Juízo Federal da 1ª Vara Federal de Caraguatatuba/SP, 3ª Subseção Judiciária de São Paulo/SP, extrato dos autos do processo nº 00621980320124036135, da ação requerida pela FAZENDA NACIONAL / UNILÃO - FN, CNPJ nº 00.394.460/0216-53, em face do proprietário MANOEL LUIZ FERREIRA, CPF nº 977.558.428-00, consignando-se que o IMÓVEL foi PENHORADO, para garantir a execução no valor de R\$ 147.237,49 (valor esse que envolve a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 15.666 desta - continua na ficha 03 -

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

s3ec
Sistema de Arquivamento
Eletrônico Compulsório

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/docs/BVGMN-BXRY9-CE3N5-M24KX>

(12) 981357729

CERTIDÃO PREFEITURA (IPTU)

09/12/2024, 14:55

Sisap-e-GOV - Serviços On-line (2.2.218.01) - 04/12/2024



Prefeitura Municipal de Caraguatatuba
RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO
CEP 11860270 - CARAGUATATUBA / SP
Tel:
CNPJ: 48.482.840/0001-38

Certidão de Valor Venal - 2024
Número: 859546/2024

Identificação no Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral: 01090004 - Situação: Ativa
Matrícula do Imóvel: 15951
Proprietário: MANOEL LUIZ FERREIRA
Endereço: AVENIDA ESPIRITO SANTO, 284 - INDAIA - Quadra: 5 - Lote: 6
Cidade: CARAGUATATUBA / SP
Área do Terreno: 370,00m²
Área Construída: 294,00m²
Testada: 13,50m

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2024:

PARA FINS DE IPTU:
Valor Venal do Terreno: R\$ 177.506,60 (Cento e Setenta e Seis Mil, Quinhentos e Seis Reais e Sessenta Centavos)
Valor Venal da Construção: R\$ 289.506,79 (Duzentos e Oitenta e Nove Mil, Quinhentos e Seis Reais e Setenta e Nove Centavos)
Valor Venal Excedente: R\$ 0,00 (Zero)
Valor Venal do Imóvel: R\$ 467.013,39 (Quatrocentos e Sessenta e Sete Mil, Treze Reais e Trinta e Nove Centavos)

PARA FINS DE ITBI:
Valor Venal do Terreno: R\$ 448.853,66 (Quatrocentos e Quarenta e Oito Mil, Oitocentos e Cinquenta e Três Reais e Sessenta e Seis Centavos)
Valor Venal da Construção: R\$ 289.506,79 (Duzentos e Oitenta e Nove Mil, Quinhentos e Seis Reais e Setenta e Nove Centavos)
Valor Venal Excedente: R\$ 0,00 (Zero)
Valor Venal do Imóvel: R\$ 738.360,45 (Setecentos e Trinta e Oito Mil, Trezentos e Sessenta e Seis Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

Certidão emitida em 09/12/2024 às 14:55:42h (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: 172.17.221.1 / 189.4.185.247
Código de Controle da Certidão: 1865.5006.15A3B
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço <http://www.caraguatatuba.sp.gov.br>.

INTERNOS OBSERVADOS**PARTE TÉRREA****SALAS**

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria de massa corrida
Janela.....madeira
Portas.....madeira

COPA/ COZINHA

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de azulejos
Janela.....ferro e vidro
Portas.....madeira

LAVABO/ BANHEIRO SOCIAL

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de azulejos
Janela.....madeira
Portas.....madeira

PARTE SUPERIOR**SALAS**

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria de massa corrida
Janela.....alumínio e vidros
Portas.....madeira

DORMITÓRIOS Nº 01/02 (SUÍTES)

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de massa corrida
Janela.....alumínio e vidros
Portas.....madeira

BANHEIRO SUÍTE

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de azulejos
Janela.....alumínio e vidros
Portas.....madeira

DORMITÓRIOS Nº 03/04

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de massa corrida
Janela.....alumínio e vidros
Portas.....madeira

BANHEIRO SOCIAL

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de azulejos
Janela.....alumínio e vidros
Portas.....madeira

QUARTO DE DESPEJO

Piso.....cerâmica
Teto.....laje
Parede.....alvenaria revestida de azulejos
Janela.....madeira
Portas.....madeira

VARANDA LATERAL E FRENTE

Piso.....contra piso
Teto.....forro de madeira
Parede.....alvenaria de massa fina/parte tijolo

Estado de conservação:

O referido imóvel é antigo, com umidades na parte interna e externa, necessitando de pintura geral, reparos em alguns revestimentos, madeiramento, etc, conforme verifica Roteiro Fotográfico.

PESQUISA

Para determinar o valor do terreno, a perita diligenciou junto às Imobiliárias da região, sites, anúncios e não obteve informação de terrenos à venda neste bairro, apenas em bairros próximos, no entanto, obteve parecer de corretores atuantes no bairro, declarando que valor do m2 de terreno de esquina com as mesmas características está orçado em:

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 2.000,00
Fonte.....Pirâmide Imóveis – Ebert Creci 208.143 – (12) 981010717
Endereço..... Av. Washington Luís, 17 - Centro, Caraguatatuba

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 1.800,00
Fonte.....Gabriel Lopes Imóveis - Gabriel Creci 167424 – (12) 981169922
Endereço.....gabrielmenezeslopes@gmail.com - Caraguatatuba

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 2.300,00
Fonte.....Chagas Imóveis - Rafael Creci 109.924 - (12) 981201010
Endereço.....Av. Pernambuco, 45 - Jardim Primavera - Caraguatatuba

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 2.000,00
Fonte.....RN Imóveis – Rodolfo Creci 110.232 – (12) 981254150
Endereço.....Av. Synésio M. Marcondes, 341,l03, J. Primavera -Caraguatatuba

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 1.800,00
Fonte.....Remax Mirai Imóveis – Carolina Creci 158175 -(12) 992582662
Endereço.....Rua Teotino Tibiriçá Pimenta - 84 – Centro - Caraguatatuba

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

Local.....Jardim Primavera
ImóvelTerreno (informativo)
Valor m2R\$ 2.000,00
Fonte.....Espaço Litoral Imóveis – Elias (Creci 46779- 12 38822570)
Endereço.....Av. Paulo Ferraz da Silva Porto, 1200 – Prainha - Caraguatatuba

No saneamento amostral do imóvel, foi adotado o critério do intervalo percentual, onde são descartados os elementos informativos discrepantes, ou seja, fora do intervalo de 30% acima ou abaixo da média aritmética

Elementos	V.u
I	2.000,00
II	1.800,00
III	2.300,00
IV	2.000,00
V	1.800,00
VII	2.000,00
Soma	11.900,00
Média	1.983,00
L. Sup.	2.577,90
L. Inf.	1.388,10

Todos os elementos pesquisados estão no interior do intervalo de segurança, considerando-se a amostra saneada.

A boa qualidade da amostra pode ser atestada pelo baixo desvio padrão e coeficiente de variação.

Após homogeneização e saneamento, nenhum dos valores unitários dos elementos efetivamente utilizados é superior ao dobro ou inferior à metade do valor médio amostral, sendo os elementos considerados “semelhantes”, e os fatores de homogeneização aplicados validados.

Portanto, a amostra homogeneizada e saneada deve ser adotada no cálculo do valor unitário do terreno paradigma.

AVALIAÇÃO

Vt = Valor do terreno

S = Área do imóvel

q = Valor adotado para o preço do metro quadrado

Vt = **S** x **q**

Vt = 351,90 m² x R\$ 1.983,00

Vt = R\$ 697.817,70

VALOR DO TERRENO

R\$ 697.817,70

(seiscentos e noventa e sete mil, oitocentos e dezessete reais e setenta centavos).

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para determinar o valor do metro quadrado de construção nova, obtivemos o valor pela Tabela do Setor de Economia SindusCon-SP, senão vejamos a tabela a seguir:

Setor de Economia



Boletim Econômico - Dezembro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,06	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.148,59	56,32
Material	835,51	40,97
Despesas Administrativas	55,43	2,72
Total	2.039,53	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,69%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.992,74	0,18	R-1	2.441,32	0,16	R-1	2.959,43	0,11
PP-4	1.860,87	0,19	PP-4	2.282,29	0,15	R-8	2.395,86	0,13
R-8	1.778,44	0,19	R-8	2.039,53	0,16	R-16	2.605,53	0,16
PIS	1.377,47	0,13	R-16	1.981,66	0,15			

(*) Conforme Lei nº 4.501 de 18 de dezembro de 1964 e alterada na NRR 19.721 de 8/RT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na

Os valores de venda das edificações serão obtidos pelo estudo Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias– IBAPE/SP. Ele preconiza que o valor da edificação é apropriado a partir de um valor unitário de referência, denominado R8n e considera o seu tipo construtivo e o estado de conservação, conforme expressão abaixo:

$$Vv = Ae \times Ipe \times R8n \times [R + K \times (1-R)]$$

ONDE:

Ae – área construída (m²);

Ipe – índice fornecido no estudo de referência, com base no uso e padrão da edificação;

R8n – custo unitário básico – CUB (SINDUSCONSP);

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

K – coeficiente de Ross/Heideck, dado em função da idade e estado de conservação (tabela 2);

Foc - fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avaliada e dos comparativos em função do obsolescimento do acabamento e do estado de conservação da edificação, conforme o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos /IBAPE.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e padrão do imóvel, conforme **tabela 1**, senão vejamos:

Tabela 1 - Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%

No presente caso, o imóvel corresponde a 70 anos, o valor residual equivale a 20% e a idade da construção a 36 portanto:

$$\frac{Ic}{Ir} = \frac{36}{70} = 0,51 = 51\%$$

O estado de conservação da edificação será classificado conforme a graduação que consta no quadro como estado “f” , senão vejamos:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	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	0,32	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	2,52	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 de reparos simples	8,09	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	18,10	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 simples a importantes	33,20	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	52,60	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	75,20	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	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente “K” será obtido na **tabela 2**, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna está de conservação, a seguir:

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – E							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6541	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4048	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121

Avaliação:

RESIDÊNCIA

Ae = 294,00 m²

Idade Estimada = 36 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 2,356

R = 0,20

R_{8-n} = R\$ 2.395,86 (Cub SindusconSP – dezembro 2024)

K = 0,417

Conservação = (f)

Foc = [R + K x (1-R)] - **Foc** = [0,20 + 0,417 x (1-0,20)] = 0,493

Para avaliação e sua depreciação usaremos:

V = Valor da construção

Ae = Área construída

Ipe = Índice de Referência

R8n = Valor adotado para o preço do metro quadrado novo

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

V = Ae x Ipe x R8n x Foc

V = 294,00 x 2,356 x R\$ 2.395,86 x 0,493

VALOR DA BENFEITORIA RESIDÊNCIA

R\$ 818.146,30

(oitocentos e dezoito mil, cento quarenta e seis reais e trinta centavos).

AVALIAÇÃO TERRENO + BENFEITORIAS

Terreno R\$ 697.817,70

Benfeitoria R\$ 818.146,30

Total R\$ 1.515.964,00

Com base no trabalho elaborado, avaliamos o imóvel em **R\$ 1.515.964,00** ou, arredondando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-2, temos o seguinte valor:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO

R\$ 1.520.000,00
(um milhão, quinhentos e vinte mil reais).

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

FOTO Nº. 01

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO Nº. 02**VISTA DO IMÓVEL****FOTO Nº. 03****VISTA LATERAL DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 04**VISTA DO IMÓVEL****FOTO Nº. 05****VISTA DA RUA LATERAL DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 06**VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL****FOTO Nº. 07****VISTA DA ENTRADA LATERAL (SALA)**

FOTO Nº. 08**VISTA EXTERNA****FOTO Nº. 09****VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 10**VISTA EXTERNA DE OUTRO ÂNGULO****FOTO Nº. 11****VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 12**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL****FOTO Nº. 13****VISTA DE QUEM DA SALA OLHA PARA
ÁREA EXTERNA**

FOTO Nº. 14**VISTA DA SALA****FOTO Nº. 15****VISTA DA SALA**

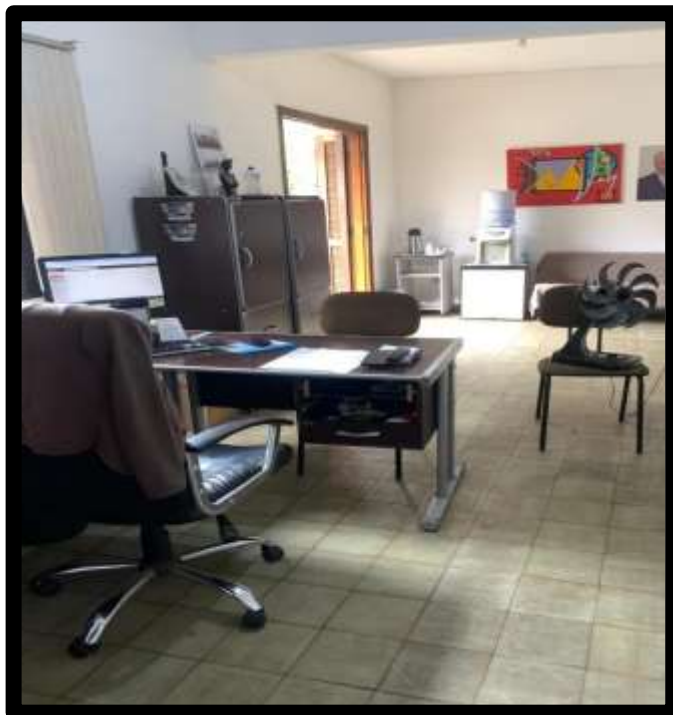
FOTO Nº. 16**VISTA DA SALA DE OUTRO ÂNGULO****FOTO Nº. 17****VISTA DA SALA**

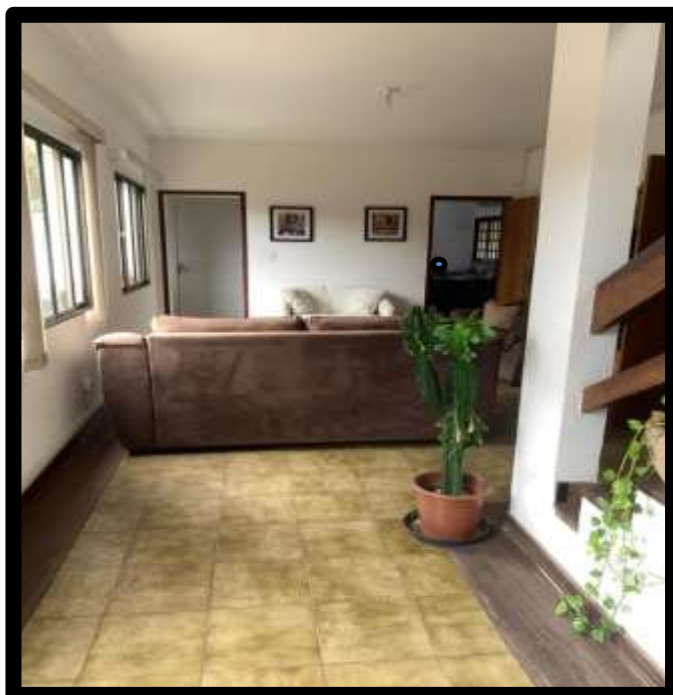
FOTO Nº. 18**VISTA DO LAVABO****FOTO Nº. 19****VISTA DA SALA**

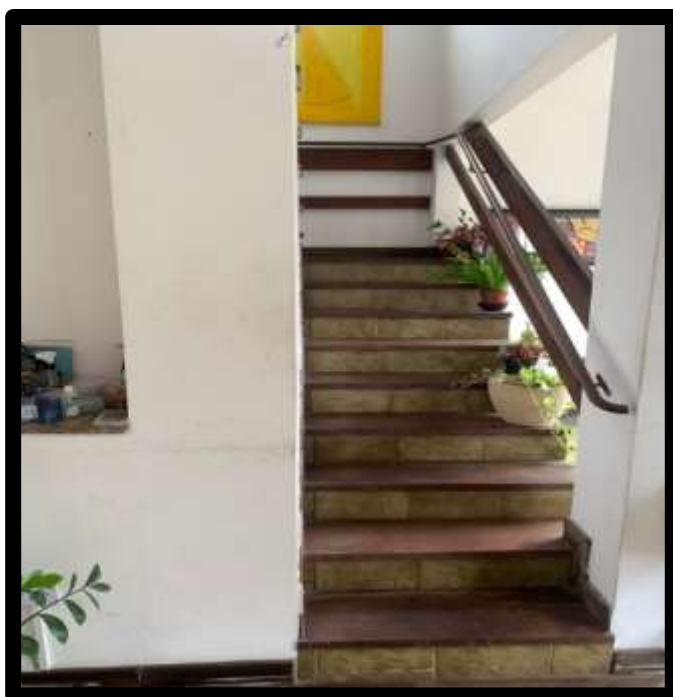
FOTO Nº. 20**VISTA DA SALA DE ESTAR****FOTO Nº. 21****VISTA DA ESCADA DE ACESSO A
PARTE SUPERIOR**

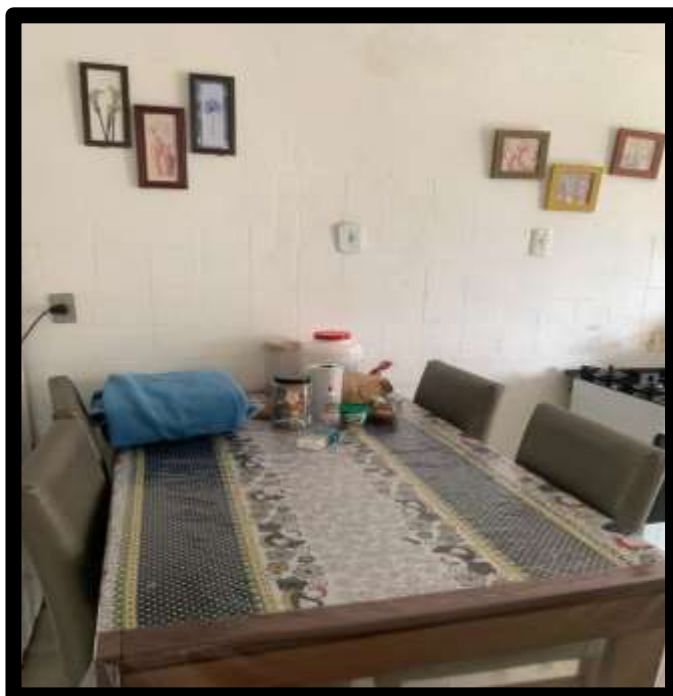
FOTO Nº. 22**VISTA DA COZINHA****FOTO Nº. 23****VISTA PARCIAL DA COPA**

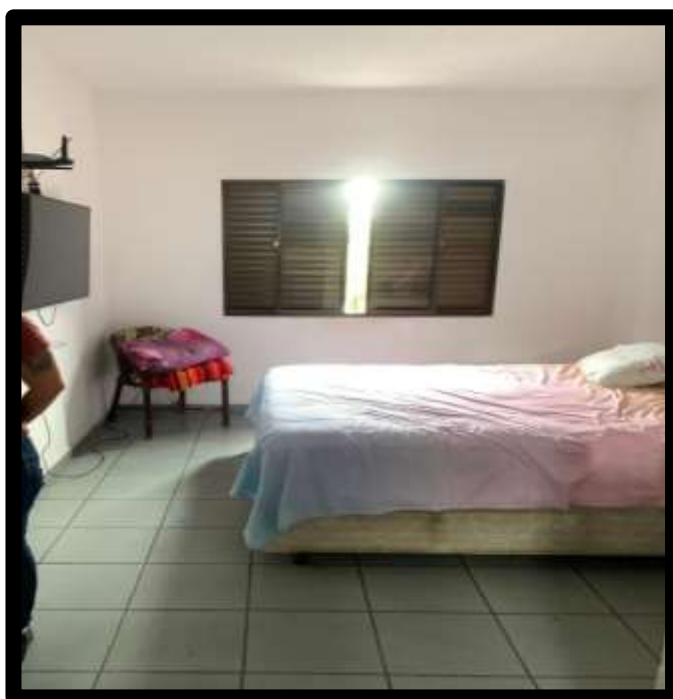
FOTO Nº. 24**VISTA DA SALA SUPERIOR****FOTO Nº. 25****VISTA DO DORMITÓRIO**

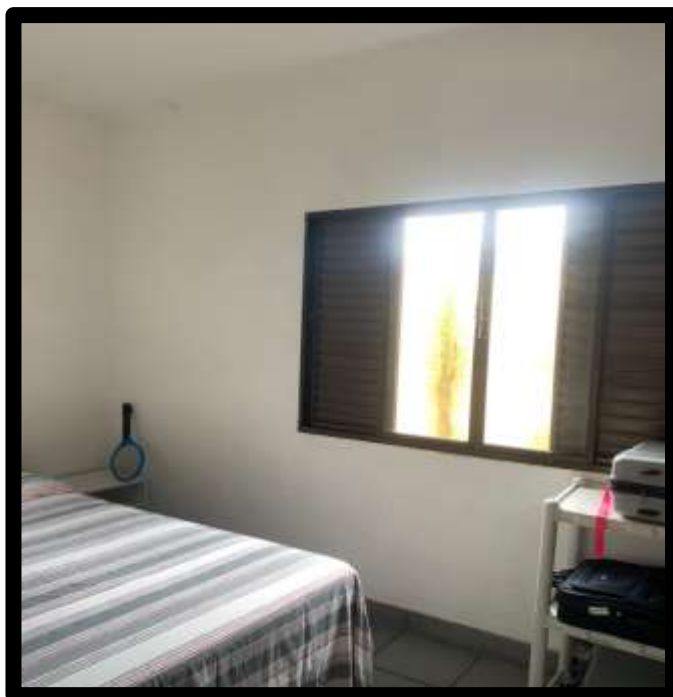
FOTO Nº. 26**VISTA DO DORMITÓRIO****FOTO Nº. 27****VISTA DO HALL DE DISTRIBUIÇÃO**

FOTO Nº. 28**VISTA LATERAL DO IMÓVEL****FOTO Nº. 29****VISTA LATERAL DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 30**VISTA DO 3º DORMITÓRIO****FOTO Nº. 31****VISTA DO BANHEIRO (SUÍTE)**

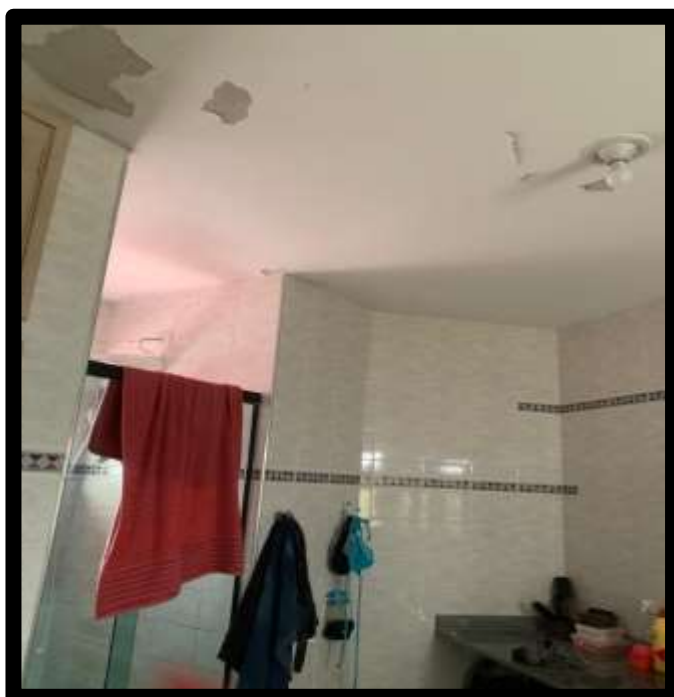
FOTO Nº. 32**VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE****FOTO Nº. 33****VISTA PARCIAL DA SUÍTE PRINCIPAL**

FOTO Nº. 34**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL****FOTO Nº. 35****VISTA EXTERNA DO IMÓVEL**

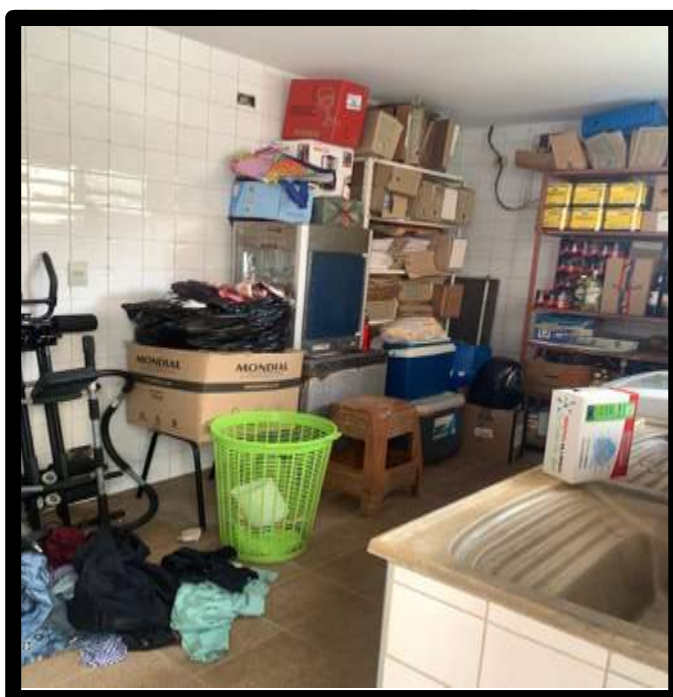
FOTO Nº. 36**VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO****FOTO Nº. 37****VISTA INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO**

FOTO Nº. 38**VISTA LATERAL DO IMÓVEL****FOTO Nº. 39****VISTA EXTERNA LATERAL DO IMÓVEL**

FOTO Nº. 40**VISTA EXTERNA DO IMÓVEL (FUNDOS)****FOTO Nº. 41****VISTA EXTERNA DO IMÓVEL (FUNDOS)**

ENCERRAMENTO

Encerro o presente Laudo de Avaliação, digitado em 47 (quarenta e sete) laudas com roteiro fotográfico, todas assinadas eletronicamente pela avaliadora e com selo de autenticidade.

Caraguatatuba, 31 de janeiro de 2025.

Karin Rokita Forlim
Perita Avaliadora
Cr.: 58.914. – Cnai: 22.353



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CARAGUATATUBA -SP.**

Autos do Processo nº 0000450-27.1998.8.26.0126

KARIN ROKITA FORLIM, perita avaliadora nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO DO BRASIL SA** em face de **MANOEL LUIZ FERREIRA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, considerando o r. despacho de fls.791, expor e requer o quanto segue:

1. Em que pese a contestação do executado afirmando que o Laudo está equivocado, que a perita não tem capacidade técnica não existem razões para declarar a nulidade do laudo pericial, ou seja, as alegações são infundadas.

2. Primeiramente cumpre mencionar que o executado dispunha de tempo suficiente para contratar um assistente técnico para acompanhar e contestar o Laudo, mas não o fez.

3. Esclareço que perita é **corretora de imóveis credenciada há mais de 25 anos** na cidade, com CNAI, com amplo conhecimento na área de Avaliações Imobiliárias. Nomeada como perita avaliadora desde 2005, advogada, com pós-graduação e especializações, totalmente qualificada para a realização do trabalho.

4. Considerando a exigência do executado, que insiste em alegar a falta da declaração de Avaliação Mercadológica, prevista na Resolução COFECI no 1.066/2007, anexamos nesta oportunidade a declaração como complemento do Laudo, afim de atender a essa exigência formal.

5. Ressalte-se que o laudo pericial já entregue foi cuidadosamente elaborado e está acompanhado de **selo de autenticidade emitido eletronicamente** pelo COFECI/CRECI (QR CODE) com informação da declaração solicitada, e que a presente juntada visa apenas sanar formalidade, sem qualquer prejuízo ao conteúdo técnico apresentado.

6. Por outro lado, para avaliação do laudo de avaliação foi usado o Método Evolutivo, seguindo as diretrizes estabelecidas pela Norma. Isso envolveu a coleta de informações completas sobre o terreno e as construções, o uso de fontes de informação confiáveis, e a avaliação fundamentada dos valores obtidos.

7. O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação de imóveis que permite a composição do valor total do imóvel através da combinação de **diferentes métodos**. Basicamente, ele envolve a avaliação separada do terreno e da construção, considerando suas particularidades e características específicas.

8. O primeiro passo no Método Evolutivo é determinar o valor do terreno. Isso pode ser feito utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que busca informações de imóveis semelhantes vendidos recentemente na mesma região. Caso não haja dados suficientes disponíveis, **como não existe um terreno a venda no bairro**, pode-se recorrer a avaliações de imobiliárias e corretores que operam na região para estimar o preço do m2 do terreno.

9. Os pareceres referentes ao m2 de terreno podem ser utilizados como fontes de informação para o perito, desde que sejam produzidos por profissionais qualificados, registrados no **CRECI**, baseados em pesquisas de mercado recentes e representativas da região do imóvel avaliado. Todos os profissionais mencionados no Laudo estão habilitados e conhecem o local.

10. Após avaliar o terreno, o próximo passo foi avaliar as benfeitorias existentes no imóvel, consideramos o estado, o acabamento, a idade e a conservação do imóvel.

11. Observamos que o imóvel avaliado é muito antigo, com acabamentos ultrapassados, com infiltrações, necessitando de diversos reparos tanto na parte interna quanto externa, pisos, revestimentos, no madeiramento, entre outros, como demonstrado no roteiro fotográfico, portanto o índice utilizado no Laudo está correto.

12. Com o valor do terreno e o custo das benfeitorias com as devidas depreciações determinadas, o valor total do imóvel é obtido pela soma desses dois elementos, portanto o método usado está correto.

13. Por outro lado o executado insiste em afirmar que o método usado no Laudo não pode ser aplicado por corretores ou outros profissionais, uma vez que são técnicas usadas apenas por engenheiros ou arquitetos. Contudo, tal abordagem pode e deve ser aplicada por profissionais que têm conhecimento das Normas Técnicas (ABNT).

14. Vale salientar que em 22 de maio de 2006, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, por meio da Resolução-Cofeci n 957/2006, criou o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), destinado ao registro de Corretores de Imóveis, detentores de diploma de curso superior de gestão imobiliária ou equivalente, ou possuidores de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária reconhecido pelo COFECI, que se interessassem em prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis.

15. Entretanto, ainda no ano 2006, a Resolução-Cofeci n 957/2006 foi contestada judicialmente pelo CONFEA e pelo IBAPE, sob a alegação de que fazer avaliação de imóveis era competência legal exclusiva dos profissionais inscritos naquelas instituições. Felizmente, a Justiça Federal, em primeira instância, decidiu pela legalidade da Resolução 967/06, que foi confirmada na Apelação Civil n 2007.34.00.010591-0/DF e reafirmada pelo Recurso Especial (RE) n 0010520-92.2007.4.01.3400.

16. Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo n 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria de Ministra Carmen Lúcia, manteve as sucessivas decisões das instâncias anteriores, ratificando, em definitivo, a legalidade da Resolução-Cofeci n 957/2006. Ficou, assim, confirmado juridicamente o direito legal dos Corretores de Imóveis para trabalharem como **AVALIADORES**, por interpretação extensiva do art. 3, in fine, da Lei 6.530/78. A decisão transitou em julgado.

17. A decisão judicial acima habilita também o Corretor de Imóveis para trabalhar como perito judicial, especialmente os inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, **estão plenamente habilitados não apenas para trabalhar como Avaliadores Imobiliários, mas também como Peritos Judiciais.**

18. A decisão transitou em julgado e em 22 de novembro de 2007, a Resolução-Cofeci n 957/2006 foi revogada e substituída pela Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, com algumas melhorias.

19. A Resolução COFECI 1066/2007 determina que os pareceres técnicos elaborados por corretores devem seguir os critérios estabelecidos nas normas da ABNT/NBR 14.653, tanto essa norma é permitida como recomendada garantindo rigor técnica e uniformidade. Não há, portanto qualquer impedimento legal ou técnico a aplicação norma por este profissional, cuja atividade está amparada na legislação e na norma vigente.

20. Em 2024 o Sistema COFECI-CRECI deu um passo significativo para o fortalecimento da atuação profissional dos corretores de imóveis no Brasil ao firmar uma importante parceria com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A iniciativa visa garantir acesso facilitado e qualificado às normas técnicas brasileiras e internacionais, impactando diretamente a qualidade e a segurança nas transações imobiliárias.

21. Contudo, o uso das normas confere transparência, fundamentação técnica e rastreabilidade ao laudo ou parecer, reduzindo a

subjetividade, negar a aplicação das normas técnicas por um corretor seria retroceder em termos de qualidade e segurança jurídica nas avaliações.

22. Em suma, um corretor de imóveis pode e deve utilizar as normas da ABNT, especialmente a NBR 14653, para realizar avaliações de imóveis de forma profissional e padronizada. Essa norma contribui para a credibilidade e transparência das avaliações, garantindo que o corretor esteja seguindo os padrões técnicos mais atualizados do mercado.

23. Os tribunais, especialmente os Tribunais de Justiça Estaduais e o STJ, validam os laudos elaborados de acordo com a NBR 14.653, especialmente quando emitidos por corretores devidamente habilitados (com registro no CRECI e CNAI), sem que isso torne inválido o laudo, contanto que o relatório apresente uma fundamentação técnica apropriada.

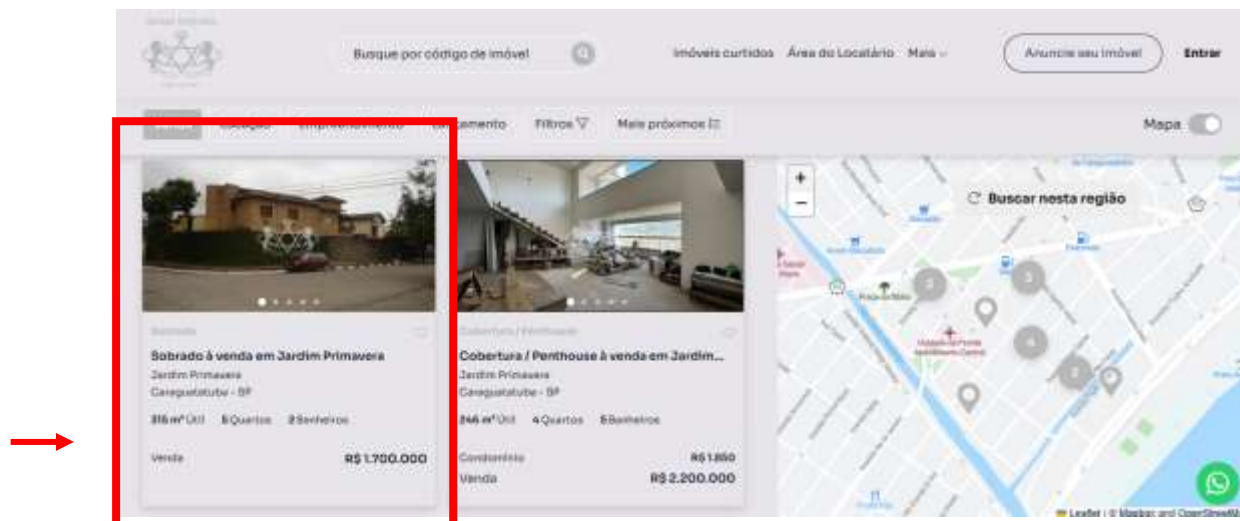
24. Vejamos entendimento sobre o tema:

Resp. 2024749/RJ (2ª Turma, Rel. Min. Regina Helena Costa, julgado em 30/11/2022):

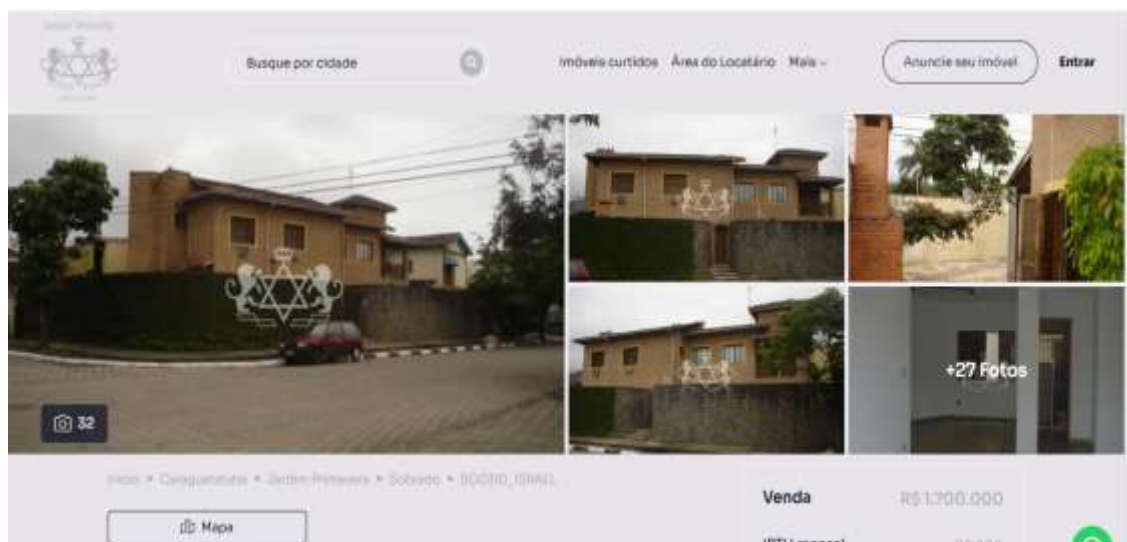
“Foi nomeado perito judicial, corretor de imóveis, que elaborou laudo pericial seguindo as determinações técnicas das normas ABNT vigentes (NBR 14.653-2/2011 e NBR 12.721). Não há razão para afastar o laudo”

25. Portanto, fica evidenciado que Corretores de Imóveis inscrito no CNAI estão totalmente aptos não só para atuar como Avaliadores Imobiliários, mas também como Peritos Judiciais, seguindo as normas da ABNT.

26. Por outro lado, após análise minuciosa a perita descobriu que o imóvel do executado está **sendo comercializado** pela Imobiliária ISRAEL pelo valor de R\$ 1.700.000,00, enquanto o mesmo alega em contestação que vale **R\$1.881.000,00**, senão vejamos:



https://www.israelimoveis.com.br/imoveis/a-venda/jardim-primavera-caraguatatuba-sp?mobilia=talvez&condominio=&brrcep_id=%5B%7B%22brrcepid%22%3A16968%7D%5D&search_name=Jardim+Primavera&localidade=Caraguatatuba%2C+SP&toggle_map=true&order=mais_proximos



27. Sabemos que, ao negociar um imóvel, além de enfrentar uma oferta inferior ao comercializado, a parte vendedora terá que pagar a comissão do corretor, que varia de 6% a 8% de acordo com a tabela do Creci.

28. Portanto, em caso de uma suposta venda, sem que o executado receba qualquer oferta, e utilizando a menor taxa de corretagem de 6%, o valor final será de **R\$ 1.598.000,00** (R\$ 1.7000.000,00 - 6%), valor bastante próximo ao atribuído no Laudo de Avaliação.

29. Contudo o executado, persiste em **supervalorizar** a residência, repetindo o mesmo equívoco cometido no ano de 2018, ao afirmar que o valor excede ao atribuído pela perita e tenta vendê-la por um valor próximo ao que foi avaliado no Laudo.

Portanto, mantem o valor atribuído ao Laudo de Avaliação.

Diante dos fatos requer:

a) a juntada da Declaração de Avaliação Mercadológica nesta oportunidade.

b) reiterar o pedido de levantamento dos honorários perícias depositados, conforme fls. 774/775.

Termos em que,
Pede Deferimento

Caraguatatuba, 17 de maio de 2025.

Karin Rokita Forlim
Perita Avaliadora
Cr. 58.914 / CNAI. 22.353