

NIVALDO BRANDÃO JUNIOR

Perito Avaliador de Imóveis

CRECI: 83722

CNAI: 17949

nivaldobrandao@creci.org.br

11-99767 30 50

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª
VARA CIVIL DA COMARCA DE GUARULHOS ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº: 0005433-55.2024.8.26.0224

Exequente: Osimar Moraes dos Santos.

Executado: Jacqueline Bezerra

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença – Condomínio.

NIVALDO BRANDÃO JUNIOR, Perito deste juízo, devidamente qualificado e nomeado nos autos em epigrafe, vem respeitosamente:

1 – INFORMAR, Este perito compareceu no local e data conforme petição de fl. 143..

2 – APRESENTAR o laudo pericial a V. Ex.^a, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários.

3 - REQUERER que seja expedido ofício para liberação dos honorários reservados na fl. 141, bem com certidão de credito complementar, conforme determinado na decisão de fl. 132 dos autos, e conseqüente intimação de aviso de liberação.

4 - SEGUE também o formulário MLE para o as devidas providencias.

NIVALDO BRANDÃO JUNIOR

Perito Avaliador de Imóveis

CRECI: 83722

CNAI: 17949

nivaldobrandao@creci.org.br

11-99767 30 50

Nestes Termos
Pede e Espera deferimento!

Guarulhos- SP, 01 de abril de 2025.

NIVALDO BRANDÃO JUNIOR

CRECI - nº 83.722

CNAI - nº 17.949

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

Rua Miguel Fernandes Maldonado, nº 507 – Jd Santa Rita – Guarulhos – SP.

Finalidade da Avaliação:

Conhecimento do valor de mercado

Solicitado por:

10ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Processo nº 0005433-55.2024.8.26.0224

Exequente: Osimar Moraes dos Santos

Executado: Jacqueline Bezerra

Guarulhos, 01 de abril de 2025.

Nivaldo Brandão Junior

Perito em Avaliações de Imóveis

CRECI 83722

CNAI 17949

ÍNDICE

Itens	Páginas
1 – Objeto da Avaliação.....	1
2 – Metodologia.....	1
3 – Zona e Logradouro.....	1
3.1 – Situação e Localização.....	1
3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana.....	1
3.3 – Perspectivas de Mercado.....	2
4 – Descrição do Imóvel Avaliando.....	2
4.1 – Tipo de Imóvel.....	2 a 3
4.2 – Fotografias do Imóvel (Foto Aérea).....	3
4.2 – Fotografias do Imóvel.....	4 a 8
5 – Demonstração das amostras.....	9
6 – Homogeneização das amostras.....	9 e 10
7 – Media Aritimética.....	10
8 – Valor do terreno.....	11
9 – Valor da área edificada.....	11
10 – Valor do Imóvel para Venda.....	11
11 – Deságio das amostras a venda.....	11
12 – Valores para venda.....	12
13 – Anexo 1 – Documentação do Imóvel.....	13
14 – Anexo 2 – Imóveis Comparando.....	14 a 19
15 – Curriculum do Avaliador.....	20 a 22

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel residencial constituído por um Sobrado Residencial no Jardim Santa Rita, na cidade de Guarulhos, estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Evolutivo**, escolha pela qual não temos imóveis similares com as mesmas metragens ao bem avaliando. Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno e do custo da área edificada.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis nas proximidades 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 na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Miguel Fernandes Maldonado, nº 507, no Jardim Santa Rita.

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.

3.3 – Perspectivas de Mercado

Conforme análise e informações de Imobiliárias da região, as condições atuais do mercado imobiliário no município são de instabilidade, havendo desequilíbrio entre oferta e procura, não sendo boas as perspectivas de comercialização a curto e médio prazo.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (Certidão de Valor Venal e Planta Quadra da Prefeitura)

4.1 – Sobrado Residencial

Em um terreno com 6,00m (Seis metros) de frente, totalizando uma área de aproximadamente 80,00m² (Oitenta metros quadrados), tem as seguintes características:

Área total construída: aproximadamente 150 m² (Duzentos e dez metros quadrados).

O tipo da construção é de **padrão Simples (Baixo)**, Possui **03 (três) pavimentos** no mesmo terreno, sendo:

1º Pavimento (Térreo) composto por: corredor lateral e vaga de garagem. Nos fundos possui uma casa com quarto, cozinha e banheiro (**Locado**).

2º Pavimento (1º andar) composto por: Sala, cozinha, WC, 02 dormitórios (sendo 1 suite) e lavanderia. (**Ocupado pela Proprietário Sra. Jaqueline e Família**).

3º Pavimento (2º andar) area coberta usada como varanda.

OBS: O imóvel não possui Matrícula no Registro de Imóveis e IPTU individualizado, pois na escritura cadastral apresentada nos autos (082.63.38.0105.00.000) pertence ao lote 10B da Quadra 10, onde o imóvel ocupa uma fração do mesmo, conforme visto na planta quadra anexada.

Documentação do imóvel: Certidão de Valor Venal e Planta Quadra estão no **anexo1**.

4.2 – Fotografias do Imóvel

Localização geográfica



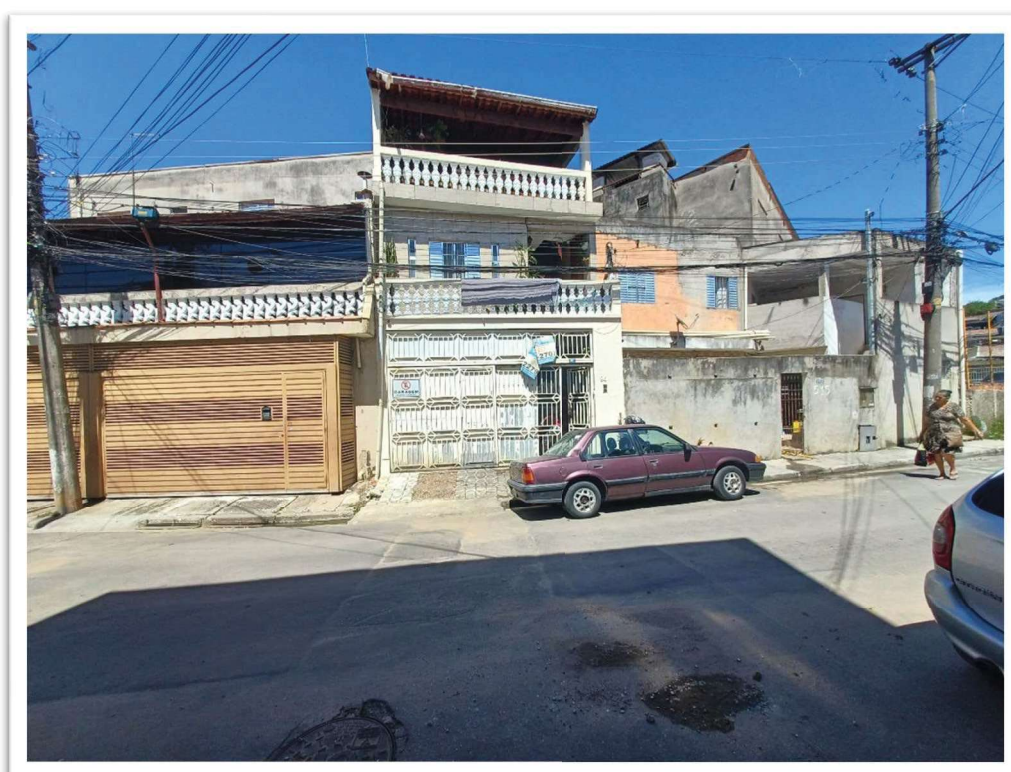
Foto aérea



Fachada – foto 1



Fachada – foto 2



Fotos do Imovel

1



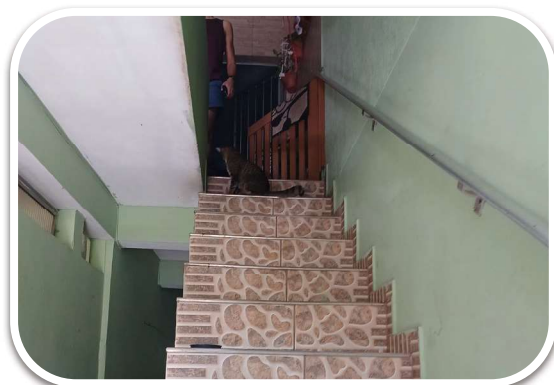
2



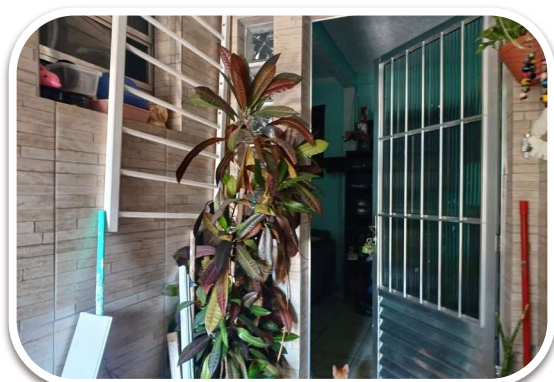
3



4



5



6

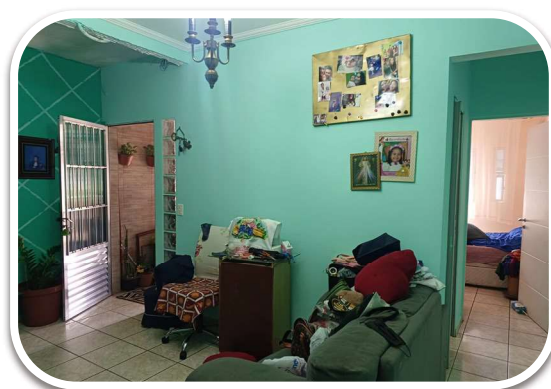


Fotos do Imovel

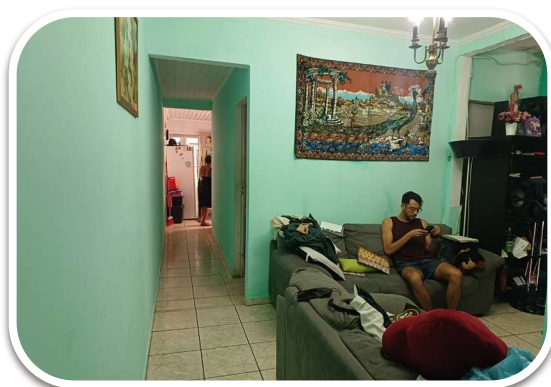
7



8



9



10



11

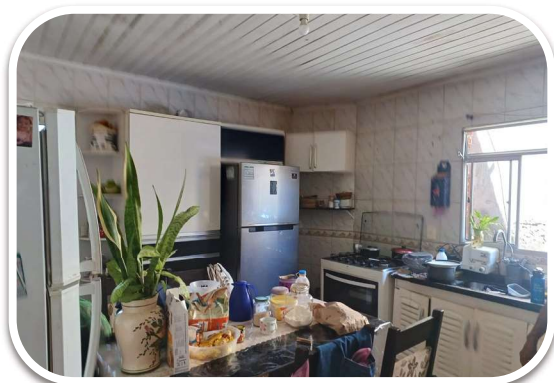


12



Fotos do Imovel

13



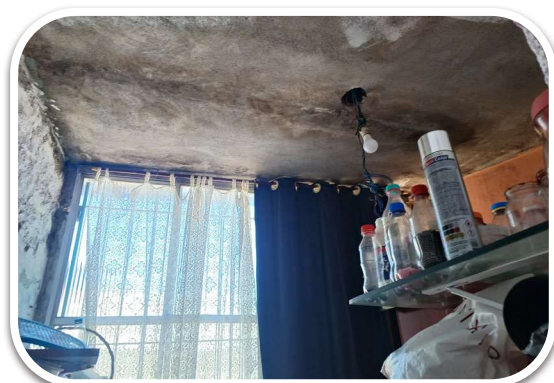
14



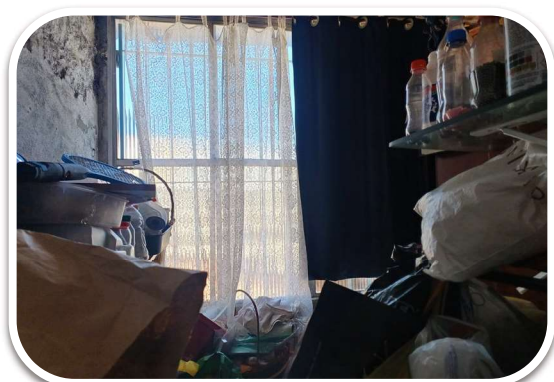
15



16



17

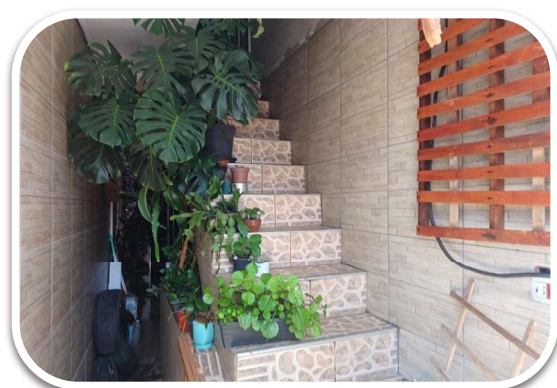


18



Fotos do Imovel

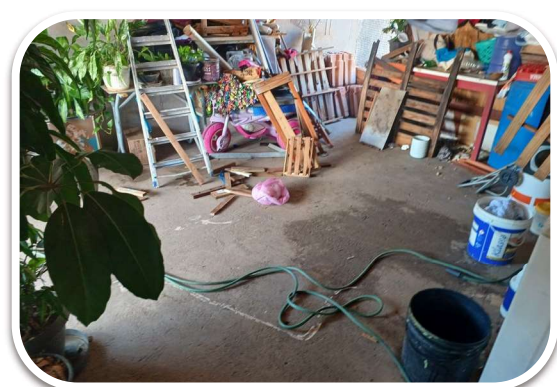
19



20



21



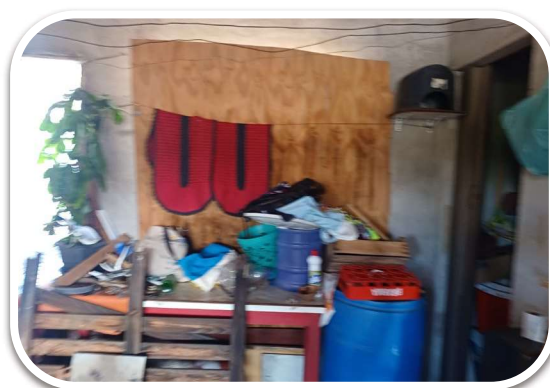
22



23



24



5 – DEMOSTRAÇÃO DAS AMOSTRAS

Pesquisando ofertas à venda, para imóveis na mesma região 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**:

	Localização dos Imóveis	Área do terreno	Área construída	Preço de Venda
1	Avenida Matias, 20	130 m ²	90 m ²	R\$ 550.000
2	Rua Tenente Campo , 315	220 m ²	180 m ²	R\$ 380.000
3	Rua Tenente Campo , 341	125 m ²	90 m ²	R\$ 250.000
4	Rua Nova Odessa, 316	100 m ²	140 m ²	R\$ 250.000
5	Rua Cleusa Maria B. de Oliveira, 39	175 m ²	220 m ²	R\$ 320.000
6	Avenida Aracaju, 712	186 m ²	70 m ²	R\$ 250.000

6 – HOMOGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Conforme boletim econômico, a **Tabela do CUB – Referencia Fevereiro / 2025 do SindusCon - SP** o custo do metro quadrado para edificações foi de **R\$ 1.943,69**. Assim para chegarmos aos valores dos preços dos terrenos, primeiramente aplicaremos o índice de depreciação física de acordo com a **tabela ROSS- HEIDECKE** em cada amostra conforme tabela abaixo:

	CUB	Fator K - Idade	% p/depreciar	Valor por M ²	Área construída	Valor da área edificada
1	R\$ 1.943,69	20/D	19,1%	1.572,45	90 m ²	R\$ 141.520,07
2	R\$ 1.943,69	30/F	46,2%	1.045,71	180 m ²	R\$ 188.226,94
3	R\$ 1.943,69	24/E	30,3%	1.354,75	90 m ²	R\$ 121.927,67
4	R\$ 1.943,69	20/E	27,9%	1.401,40	140 m ²	R\$ 196.196,07
5	R\$ 1.943,69	30/G	61,8%	742,49	220 m ²	R\$ 163.347,71
6	R\$ 1.943,69	30/G	61,8%	742,49	70 m ²	R\$ 51.974,27

Aplicando à depreciação física de acordo com a tabela **ROSS-HEIDECKE** sobre o valor do **CUB (custo unitário básico)**, conforme vemos acima, subtrairemos agora sobre os preços de venda de cada amostra para obtermos os valores dos terrenos:

	Preço de venda subtraindo o valor das edificações
1	R\$ 550.000 - R\$ 141.520,07 = R\$ 408.479,93
2	R\$ 380.000 - R\$ 188.226,94 = R\$ 191.773,06
3	R\$ 250.000 - R\$ 121.927,67 = R\$ 128.072,33
4	R\$ 250.000 - R\$ 196.196,07 = R\$ 53.803,93
5	R\$ 320.000 - R\$ 163.347,71 = R\$ 156.652,29
6	R\$ 250.000 - R\$ 51.974,27 = R\$ 198.025,73

Assim, o valor unitário do m² dos terrenos das amostras são:

	Valor unitário do terreno por m²
1	R\$ 408.479,93 / 130 m ² = R\$ 3.142,15
2	R\$ 191.773,06 / 220 m ² = R\$ 871,70
3	R\$ 128.072,33 / 125 m ² = R\$ 1.024,58
4	R\$ 53.803,93 / 100 m ² = R\$ 538,04
5	R\$ 156.652,29 / 175 m ² = R\$ 895,16
6	R\$ 198.025,73 / 186 m ² = R\$ 1.064,65

7 - MEDIA ARITIMETICA.

Média do valor unitário dos terrenos = $\frac{\sum \text{Valores unitários / m}^2 \text{ das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$

$$\frac{3.142,15 + 871,70 + 1.024,58 + 538,04 + 895,16 + 1.064,65}{6} = 1.256,05$$

Média do valor unitário dos terrenos por m²: R\$ 1.256,05

8 – VALOR DO TERRENO.

Valor m² do terreno imóvel avaliando = Área total do terreno x Valor unitário do m²

$$80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.256,05 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 100.483,70$$

9 – VALOR DA AREA EDIFICADA.

Como referencia usaremos a tabela do **CUB – referência FEVEREIRO/ 2025 do SindusCon – SP** e aplicaremos o coeficiente de depreciação Física (**Fator “K”- ROSS-HEIDECKE**)

Idade em % de Vida = **30 (aparente 30 anos)**, Estado de Conservação = **F (Entre reparos simples e importantes) = 46,2 %**.

Ou seja: **CUB = R\$ 1.943,69 – 46,2% = R\$ 1.045,71**

Com a multiplicação dos valores unitários do m² pela metragem da área edificada do imóvel avaliando, que são de aproximadamente 150 m², temos os seguintes valores:

Valor do m² da Construção X metragem da Área edificada

$$= \text{R\$ } 1.045,71 \times 150 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 156.855,78$$

10 – VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA.

Na somatória dos valores encontrados para o terreno e para a área construída, chegamos aos valores para a comercialização do imóvel avaliando.

Valor do terreno + Valor da Área edificada

$$\text{R\$ } 100.483,70 + \text{R\$ } 156.855,78 = \text{R\$ } 257.339,48$$

R\$ 257.339,48 (Duzentos e cinquenta e sete mil. Trezentos e trinta e nove reais e quarenta e oito centavos)

11 – DESAGIO DAS AMOSTRAS A VENDA.

Para os imóveis constantes dos elementos das amostras por serem ofertas à venda, consideraremos um deságio de 15% para o valor de mercado.

Ou seja:

$$257.339,48 - 15\% = 218.738,56$$

R\$ 218.738,56 (Duzentos e dezoito mil, setecentos e trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos)

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é de:

R\$ 219.000 (Duzentos e dezenove mil reais).

12 – VALORES PARA VENDA.

Após a conclusão deste trabalho avaliatório, chegamos ao valor final:

**VALOR MEDIO PARA VENDA DO IMOVEL AVALIANDO:
R\$ 219.000,00 (Duzentos e dezenove mil reais)**

Este é o meu Parecer.

Guarulhos, 01 de abril de 2025.

Nivaldo Brandão Junior

Nivaldo Brandão Junior
Perito Avaliador de Imóveis
CRECI 83722
CNAI 17949



13 - Anexo 1

Documentação do Imóvel Avaliando

- **Certidão de Valor Venal**
- **Planta Quadra - Prefeitura**



**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 696687/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 11 de Fevereiro de 2025 às 07:54:22.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JAMIL BEYRUTI E NUNO LEMOS, tendo como compromissário JOSE DAMIAO DA SILVA, referente a um terreno localizado na RUA MIGUEL FERNANDES MALDONADO, lote(s) 010B, quadra 0010 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento JD STA RITA sob o nº , com área de 152,20 m² (cento e cinquenta e dois metros quadrados e vinte decímetros quadrados) , e fração ideal de % , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **082.63.38.0105.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 134.474,92 (CENTO E TRINTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS)

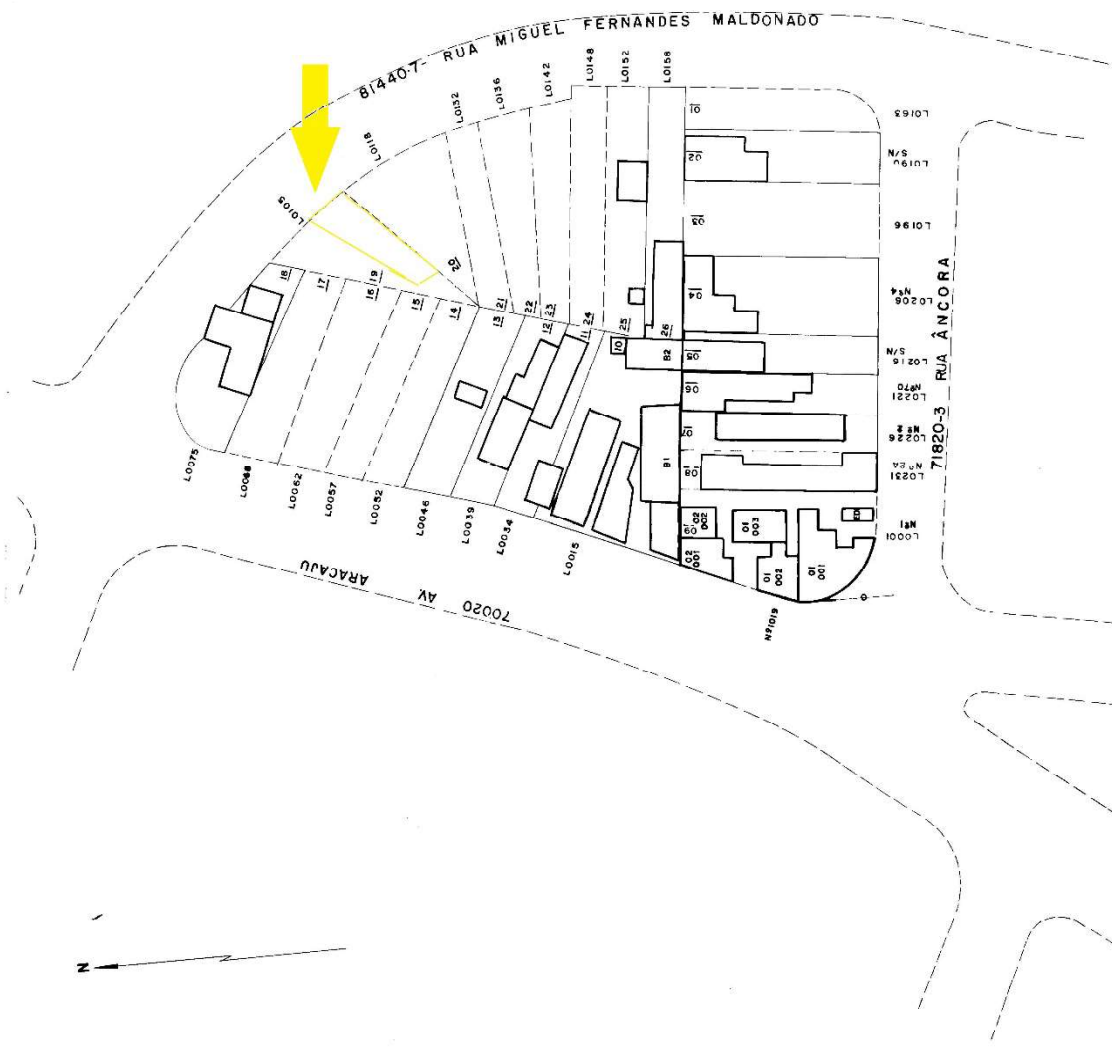
As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteirços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação".(Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

**Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:**

FO459A8E66D9F079BA4CD55493B82E4259

**Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br**



CTM		GUARULHOS	
FOUNDAÇÃO	ATUAL	QUADRA	QUADRA
PARCELAS	PARCELAS	ZONA	ZONA
082	63	38	38
EXECUTADO EM		ARREVIADO EM	
17 / 5 / 74	19 / 5 / 74	20 / 5 / 74	20 / 5 / 74
ESCALA ± 1:500		ORIGINAL	
ELABORADO POR PLANISA S/A		BASE Nº	
		PLOT.	
		1977	

14 - Anexo 2

Imóveis Comparando

1 – Avenida Matias, 20 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 130 m² com aproximadamente 90 m² de área Edificada. À venda por R\$ 550.000,00 - Fonte: Metrópole Imóveis REF: SO0405

Foto Aérea



Foto do Imovel



2 – Rua Tenente Campo, 315 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 220 m² com aproximadamente 180 m² de área Edificada. À venda por R\$ 380.000,00 - Fonte: Foxter Imóveis REF: 739420

Foto aérea



Foto do imóvel



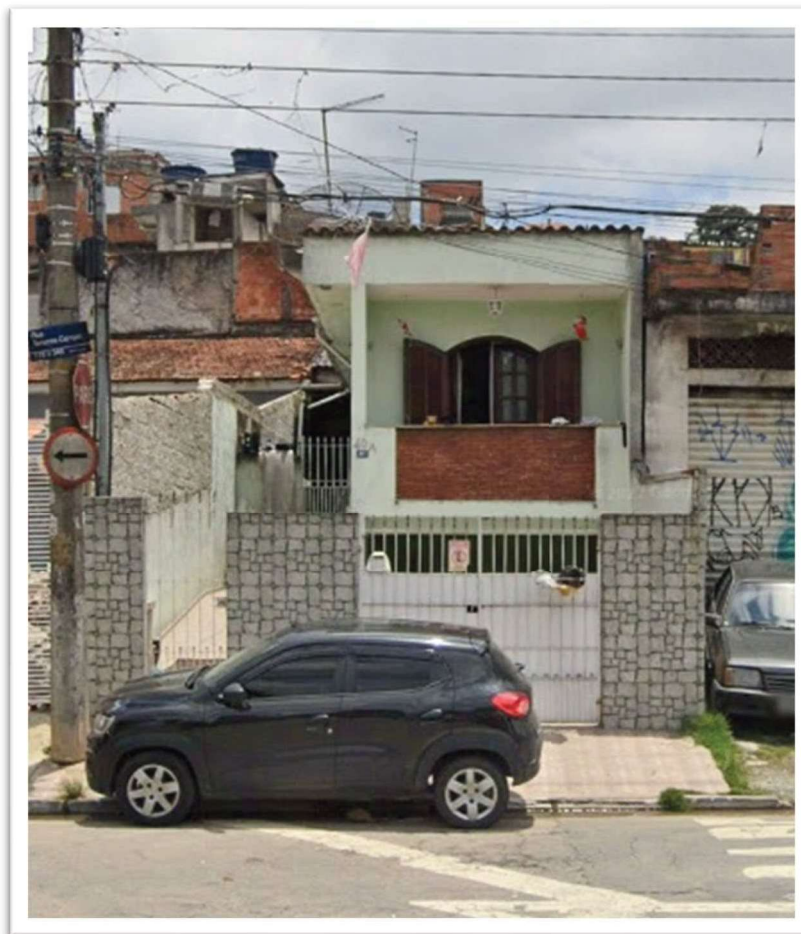
3 – Rua Tenente Campo, 341 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 125 m² com aproximadamente 90 m² de área Edificada. À venda por R\$ 250.000,00 - Fonte: Metropole Imóveis REF: SO1556

Foto aérea



Foto do imóvel



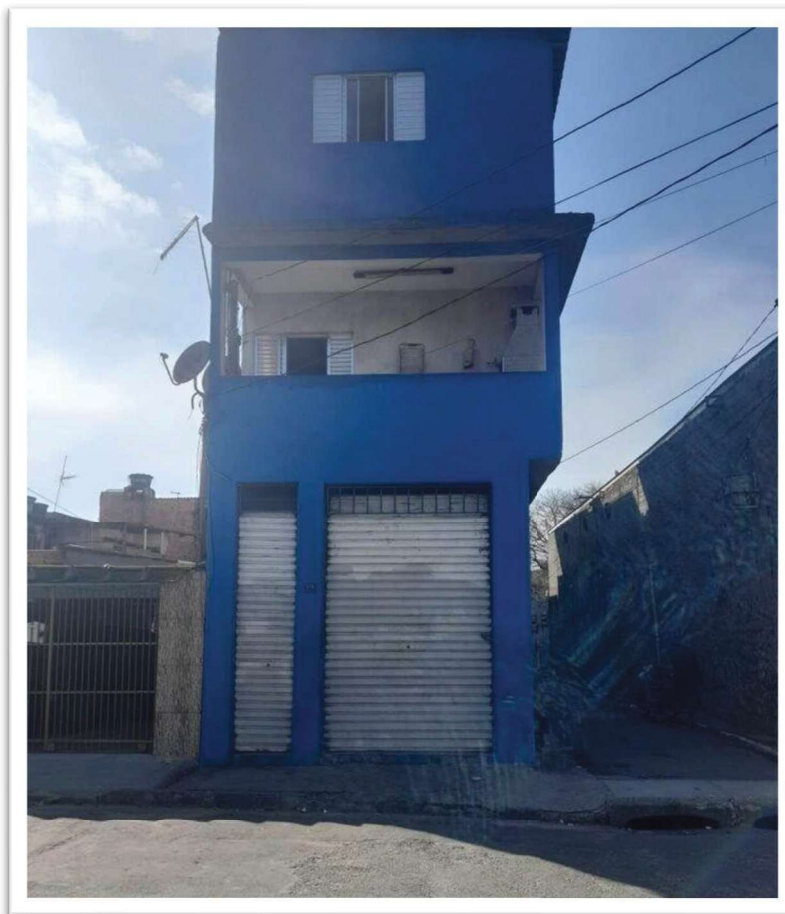
4 – Rua Nova Odessa, 316 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 100 m² com aproximadamente 140 m² de área Edificada. À venda por R\$ 250.000,00 - Fonte: Guarulhos Imóveis REF: GI3998

Foto aérea



Foto do imóvel



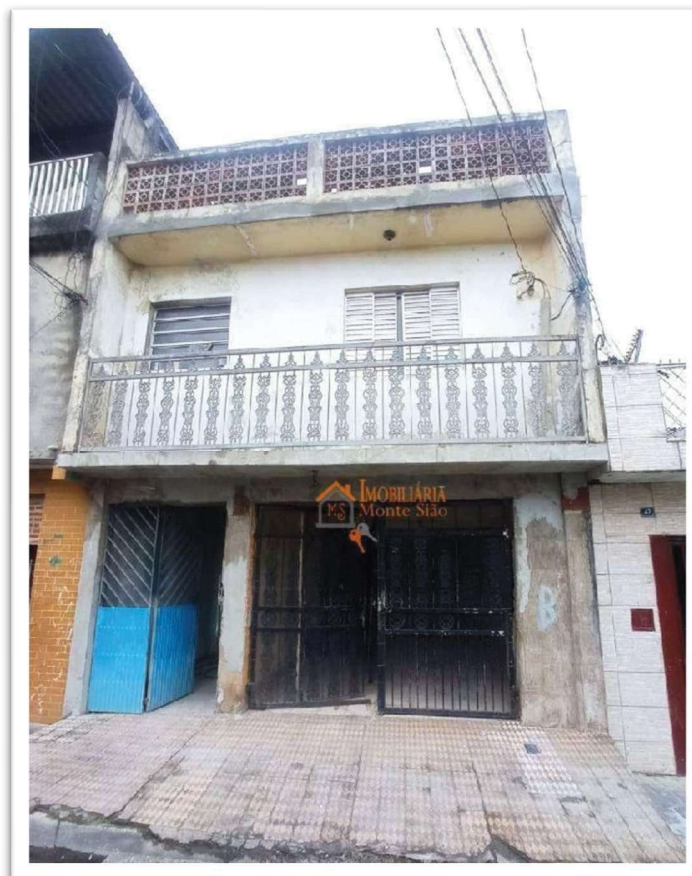
5 – Rua Cleusa Maria Barbosa de Oliveira, 39 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 175 m² com aproximadamente 220 m² de área Edificada. À venda por R\$ 320.000,00 - Fonte: Imobiliária Monte Sião REF: SO1942

Foto aérea



Foto do imóvel



6 – Avenida Aracaju, 712 – Jardim Santa Rita – Guarulhos.

Casa Residencial, Em um terreno de 186 m² com aproximadamente 70 m² de área Edificada. À venda por R\$ 250.000,00 - Fonte: Metrópole Imóveis REF: TE0188

Foto aérea



Foto do imóvel



15 - 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, Inferência Estatística para avaliação de imóvel 2022, Documentoscopia e Grafoscopia 2023, atualmente cursando Gestão de Negócios Imobiliários.
- **Experiência Profissional:** Atuando no mercado imobiliário a mais de 18 anos, especialista em documentações de imóveis e gestão imobiliária, Perito Judicial nomeado no TJSP. Venho contribuir através da minha formação educacional e experiência profissional nas atividades de Corretor de Imóveis, Perito Avaliador Imobiliário e Perito Grafotécnico, bem como Consultor na área mercadológica, com abrangência de atividades judiciais e extrajudiciais, envolvendo imóveis urbanos e rurais.
- **Telefone:** 11-99767 30 50
- **E-mail 1:** nivaldobrandao@creci.org.br
- **E-mail 2:** brandaojrperito@gmail.com



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

**IDENTIDADE
 PROFISSIONAL 2025
 CRECISP 083722**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17949

NIVALDO BRANDAO SILVA JUNIOR




Nivaldo Brandao Silva Junior

VALIDADE
30/04/2026




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 Brandao Silva Junior

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

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

Brasília (DF), 03 de março de 2022.

João Teodoro da Silva
 JOÃO TEODORO DA SILVA
 Presidente

Nivaldo Brandao Silva Junior
 Assinatura do Avaliador

Sérgio Waldemar Freire Sobral
 SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
 Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
 Chave de Autenticação: deba670db09fb1718706394fc6cdd7ccc9b520e



CRECI - 2ª REGIÃO

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:
4E80-87FE-D123-D559-2849



B3F9 A043
8B80 DCB2



CRECI - 2ª Região

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

CRECI-SP 83722-F

por ter concluído o curso de INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 6 (seis) aulas do curso com início em 03/10/2022 e término em 22/10/2022, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático o conceito e os cálculos sobre Medidas de Tendência Central, Estimadores de Dispersão, Distribuição Normal, Tamanho da Amostra, Análise de Dispersão, Coeficiente de Correlação, Regressão linear e Intervalo de Confiança.

São Paulo, 22 de outubro de 2022

José Augusto Viana Neto
Presidente

Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar
Codigo: B3F9-A043-8B80-DCB2