

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

LAUDO PERICIAL

Processo: 1012909-55.2024.8.26.0248

Exequente: Helisson Padilha

Executado: Márcio Gabriel Salim

Valor da avaliação: R\$2.430.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYXF ZPP6B LFR TT 3XG4R

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Sumário

1- Apresentação 03

2- Premissas 03

3- Metodologia Utilizada 04

4- Referências Normativas 05

5- Imóvel Avaliando 05

6- Vistoria 06

7- Contexto Urbano 07

8- Pesquisas de Mercado 07

9- Fatores de Correção 08

10- Tratamento de Dados 08

11- Intervalo de Discrepância 09

12- Determinação do Valor de Mercado 09

13- Avaliação 09

14- Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando 10

15- Descrição do Elementos Comparativos (amostras) 19

16- Respostas dos Quesitos 26

17- Encerramento 26

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

1-Apresentação

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando de matrícula número 00081.267, ficha 01, situado nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, em processo judicial (carta precatória) de número 1012909-55.2024.8.26.0248, oriunda no processo originário da Comarca de Curitiba-PR, em trâmite perante a 16ª Vara Cível, em Ação de Execução de Título Extrajudicial, onde figuram como Requerente Helisson Padilha e Requerido Marcio Gabriel Salim.

Essa é a síntese.

O presente **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** vem assinado por Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob número 257453. Fica aqui consignado que fora nomeado pelo juízo, visto ter cumprido as determinações constantes no provimento do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, onde lá constam sua habilitação, dados pessoais, certidões etc.

Declara ainda, sob as penas da lei, que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral até o quarto grau, com os MM. Juízes de Direito das Varas desta Cidade e Comarca ou qualquer outro servidor dessa unidade judiciária, declarando, também, que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes, patronos, e demais interessados.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI número 362/92.

2- Premissas

Deve ficar consignado que não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o imóvel avaliado. Seus valores foram obtidos na suposição de que o imóvel esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel, como áreas e medidas, foram extraídas dos documentos apresentados, os quais pressupõe-se de boa-fé, admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício das funções de avaliação.

3 - Metodologia Utilizada

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, através do qual o valor é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14. 653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em números suficientes, sendo esse caso do presente estudo, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletando dados a partir de regiões assemelhadas, mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando e, caso necessário, a aplicação e outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Evolutivo, Método da Capitalização, Quantificação do Custo, entre outros), sendo facultado ao avaliador o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado, conforme norma.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador de Imóveis, sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da lei da oferta e da procura do mercado imobiliário, no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho, representam as



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente. A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente, por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Vendedores, compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4- Referências Normativas

Este trabalho está definido como “parecer técnico” conforme a **ABNT NBR 14.653**, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5- Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando, uma casa de 388,23m² de área útil, construído sob um terreno de 420 m², está localizado na Rua Serra da Pacaraima, 164, Condomínio Reserva Bom Viver (loteamento fechado) município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, registrado no CRI desta cidade sob a matrícula de número 81.267, Ficha 01.

Documentos consultados por esse Perito Avaliador foram:

- a) Cópia da Matrícula do Imóvel juntada aos autos principais (páginas 10/11).
- b) Pesquisa realizada por este Perito no Site da Prefeitura de Indaiatuba, onde o imóvel possui número de cadastro 5135.1460.0-8

Observa-se que, para efeito de avaliação, será utilizada a área útil informada na matrícula do imóvel de 388,23 m².



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

6- Vistoria

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

A vistoria foi agendada para o dia 30 de maio, às 10 horas. Todavia, ao chegar no local, este perito encontrou o imóvel fechado, sem a presença das partes ou seus representantes e, questionando o senhor Vitor, profissional da administração do condomínio, foi informado que o imóvel está desocupado há pelo menos dois anos, e que não tem notícia de seus proprietários.

Trata-se de imóvel residencial de alto padrão construtivo, construído há aproximadamente 10 anos. **Como o acesso não foi possível, este Perito fez a avaliação indireta, visto a presença de dados de imóveis semelhantes, preços de mercado, informações do cadastro imobiliário, conservação, tempo de construção e pesquisas junto às imobiliárias da região.** Importante ressaltar que a avaliação de imóveis fechados, pode gerar controvérsias, porém, essa avaliação tem por finalidade aferir preço justo para o imóvel penhorado, sem trazer prejuízos ao credor ou devedor.

Com base em inspeção visual da parte externa e através de janelas, além de fotos anexadas ao processo principal pelo requerente, constatou-se que se trata de um imóvel residencial localizado em condomínio fechado, com alto padrão de construção. Seu estado de conservação geral se apresenta como nova, mantendo condições normais de uso, inclusive, com recente reforma geral e substancial.

Dimensões do Terreno

Um Imóvel residencial com área total de 420 m², área útil de 388,23 m², nesta cidade e comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

A descrição do imóvel foi obtida diretamente junto aos autos do processo e dados constantes da matrícula do CRI de Indaiatuba, não sendo efetuadas medições *in loco*.

Descrição detalhada do avaliando

Trata-se de uma casa de 388,23 m² de área útil, localizada na Rua Serra da Pacaraima, 164, Jardim Reserva Bom Viver, município de Indaiatuba/SP, construída há 10 anos.

A edificação é composta por:

Dormitórios: com piso vinílico e recém pintados até o teto.

Escritório: com piso vinílico e recém pintado até o teto.

Cozinha americana: piso em cerâmica.

Piscina

Sala de TV: com piso vinílico e recém pintado até o teto.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Garagem: vagas para quatro veículos, sendo duas cobertas e duas descobertas.

Estado de conservação: O imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação bom.

7- Contexto Urbano

O imóvel está localizado na Rua Serra da Pacaraima, 164, Jardim Reserva Bom Viver (condomínio fechado), Indaiatuba, Estado de São Paulo, em local próximo aos bairros: jardim Morumbi, Jardim Brésia, Gran Reserve, Reserva Petrus, Vila Suíça entre outros.

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos e infraestrutura urbana completa, bem servido de transporte público com linhas de ônibus. Tem como característica ser um bairro localizado bem próximo de diversos tipos de serviços, assim como várias opções de lazer, entretenimento e gastronomia. Nas redondezas encontram-se padarias, restaurantes, farmácias, supermercados, bares, escolas e lojas.

8- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 9 (nove) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, localização, idade aparente, padrão construtivo e estado de conservação semelhantes ao avaliando, em um número suficiente para estabelecer o valor médio por m² para a área útil do imóvel.

Os imóveis selecionados seguem enumerados a seguir, cujas características encontram-se descritas nesse trabalho:

Amostras	Bairro	Área Útil/m²	Valor de Venda	Valor/m²
1.	Reserva Bom Viver	219	R\$1.650.000,00	R\$7.534,25
2.	Reserva Bom Viver	420	R\$1.671.360,00	R\$3.979,43
3.	Reserva Bom Viver	200	R\$1.700.000,00	R\$8.500,00
4.	Reserva Bom Viver	208	R\$1.450.000,00	R\$6.971,15
5.	Reserva Bom Viver	404	R\$2.660.000,00	R\$6.584,16
6.	Reserva Bom Viver	290	R\$1.650.000,00	R\$5.689,65
7.	Reserva Bom Viver	224	R\$1.750.000,00	R\$7.812,50
8.	Reserva Bom Viver	290	R\$2.150.000,00	R\$7.413,79
9.	Reserva Bom Viver	302	R\$2.000.000,00	R\$6.622,52

Referências:

<https://www.vivareal.co.br>

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

<https://visaoimoveisindaibatuba.com.br>

9- Fatores de Correção

Fator Oferta: A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna-se necessária a aplicação de um redutor (fator de oferta), descontando 10% sobre o valor da amostra, caso esteja à venda, a fim de adequá-la ao valor de mercado, para compensar eventual desconto nas negociações.

Fator Depreciação: A depreciação física é devida ao desgaste pelo uso ou deterioração advindos da ação das pessoas ou das intempéries do tempo. O método mais utilizado é o de **ROSS/HEIDECKE**, que toma por base a idade do imóvel, seu padrão e seu estado de conservação no momento.

Este fator não será aplicado no caso em tela, visto que todos os elementos de referência possuem características semelhantes concernentes à idade aparente, estado de conservação e padrão construtivo, comparados ao avaliando.

Fator Melhoramentos Públicos: São as infraestruturas e serviços públicos presentes na região do imóvel (rede de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação etc), que o torna mais valorizado.

Este fator não será utilizado, visto que todas as amostras possuem os mesmos melhoramentos do imóvel avaliando.

10- Tratamento de dados - Homogeneização

Amostras	Valor/m²	FF (oferta)	FD (depreciação)	FMP (fator melhoramentos públicos)	Valor Homogeneizado/m²
1	7.534,25	- 10%	-----	-----	6.780,82
2	3.979,43	- 10%	-----	-----	3.581,49
3	8.500,00	- 10%	-----	-----	7.650,00
4	6.971,15	- 10%	-----	-----	6.274,00
5	6.584,16	- 10%	-----	-----	5.925,74
6	5.689,65	- 10%	-----	-----	5.120,68
7	7.812,50	- 10%	-----	-----	7.031,25
8	7.413,79	-10%	-----	-----	6.672,41
9	6.622,52	-10%	-----	-----	5.960,27

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

11- Intervalo de Discrepância

Se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância, isto é, desprezaremos os valores extremos, (R\$3.581,49 e R\$7.650,00), pois, estão mais longe da média. Em seguida, usaremos a média aritmética somente das sete amostras restantes:

Valor do avaliando por m² =

6.780,82 + 6.274,00 + 5.925,71 + 5.120,68 + 7.031,25 + 6.672,41 + 5.960,27

7

=R\$ 6.252,16/m²

12- Determinação do Valor de Mercado

Imóvel avaliando: Área útil x valor médio encontrado.

Portanto:

388,23m² (área útil) x 6.252,16 (média encontrada) = **R\$2.427.276,00**

Ou **R\$2.430.000,00 por arredondamento do mercado.** Conforme ABNT – NBR 14653-1: 2019, item 6.8.1 (arredondamento), permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

13- Avaliação

Com base na pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário local, além de análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado do Perito Avaliador de Imóveis, assim como as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o valor de mercado para venda à vista do imóvel objeto deste trabalho é de **R\$2.430.000,00(Dois milhões, quatrocentos e trinta mil reais).**



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

O Perito utilizou-se do campo de arbítrio, conforme preconiza o item 8.2.1.5 da NBR 14653-2:2011, que majora o intervalo com amplitude de 15% (quinze por cento) para mais e para menos. Senão vejamos:

Limite Superior: R\$ 2.794.000,00

Limite Inferior: R\$ 2.065.000,00

14- Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Observação: As fotos internas anexadas neste Laudo foram retiradas do processo principal.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 1: vista da fachada do avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYXF ZPP6B LFRTT 3XG4R

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 2: vista da fachada do avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50 , sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYXF ZPP6B LFRTT 3XG4R



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 3: escritório do avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJYXF ZPP6B LFR7T 3XG4R



fls. 59

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

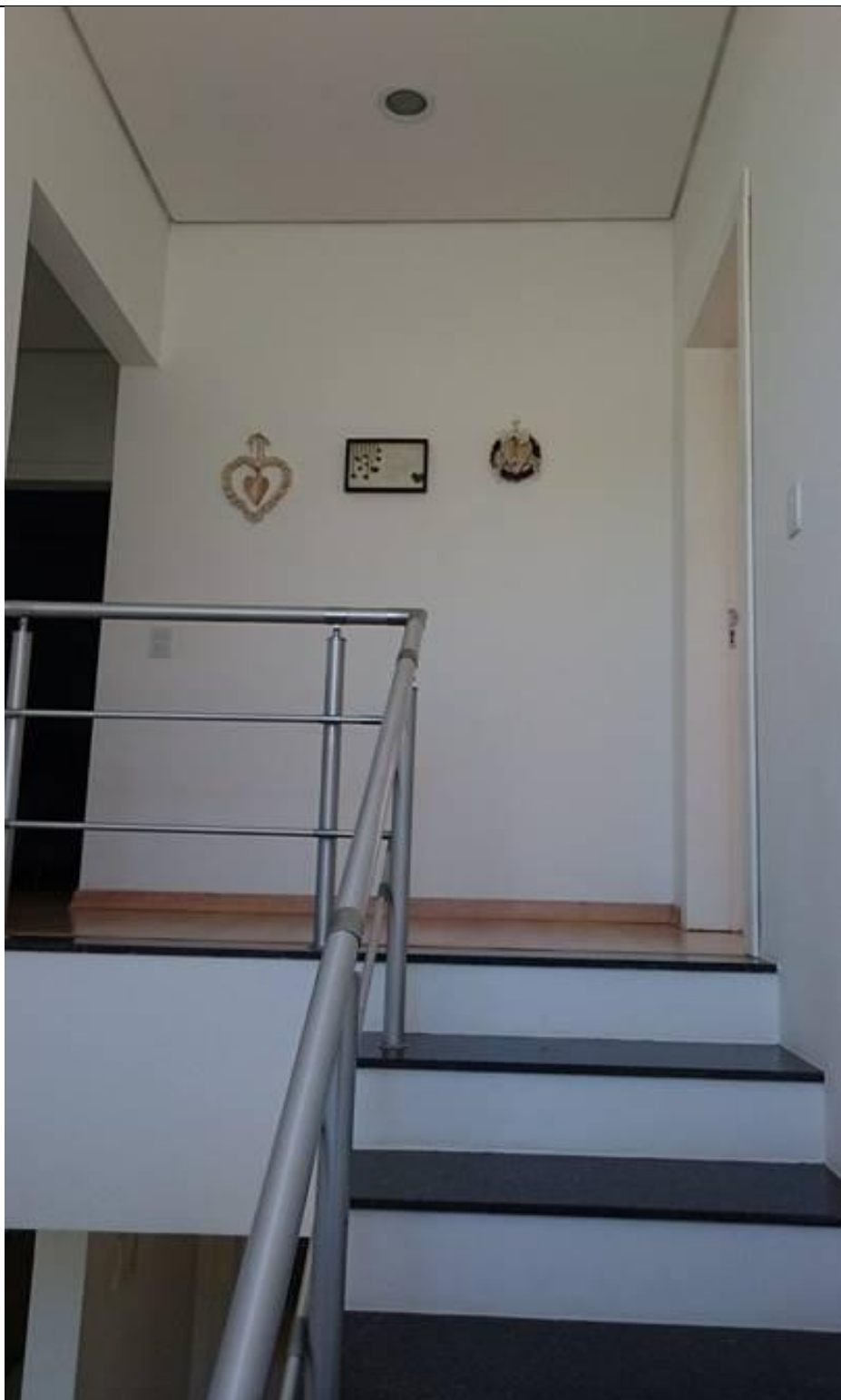


Foto 4: escada de acesso ao piso superior.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 5: piscina do avaliando.



Foto 6: piscina do avaliando.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 7: cozinha do avaliando.



Foto 8: dormitório do avaliando.



fls. 62

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 9: escada de acesso ao piso superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYXF ZPP6B LFRTT 3XG4R

fls. 63

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058



Foto 10: sala de tv do imóvel avaliando.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

15- Descrição dos Elementos Comparativos (amostras).

Amostra 1



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba – SP.

Tipo: casa

Área útil: 219m²

Dormitórios: 3

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 1.650.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 2



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba - SP.

Tipo: casa

Área útil: 208m²

Dormitórios: 3

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 1.450.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 3



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba – SP.

Tipo: casa

Área útil: 404m²

Dormitórios: 4

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 2.660.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 4



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba – SP.

Tipo: casa

Área útil: 290m²

Dormitórios: 3

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 1.650.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 5



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba – SP.

Tipo: casa

Área útil: 224m²

Dormitórios: 3

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 1.750.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 6



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba _ SP.

Tipo: casa

Área útil: 290m²

Dormitórios: 4

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de Venda: 2.150.000,00

Data: maio/2025



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Amostra 7



Endereço: Jardim Reserva Bom Viver, Indaiatuba – SP.

Tipo: casa

Área útil: 302m²

Dormitórios: 3

Vagas: 4

Situação: oferta

Valor de venda: 2.000.000,00

Data: maio/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYXF ZPP6B LFR TT 3XG4R



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

16- Respostas dos Quesitos

Não foram apresentados Quesitos.

17-Encerramento

E para que produza os seus efeitos legais, Ademir Chignolli, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob número 257.453 e Perito Avaliador inscrito no COFECI/CNAI sob número 42058, assina e certifica este **Laudo Pericial**, contendo 26 páginas, elaborado de acordo com as Normas vigentes.

Termos em que P.
Juntada aos autos.
Indaiatuba, 04 de junho de 2025.

Ademir Chignolli
CRECI no. 257.453
Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI no. 42058

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/06/2025 às 17:50, sob o número WIDU25700708345
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código DJVCCQIS.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYXF ZPP6B LFR TT 3XG4R

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

**PARECER TÉCNICO SOBRE AVALIAÇÃO DE DIREITOS
AQUISITIVOS EM DETRIMENTO DA PROPRIEDADE
PLENA.**

Processo: 1012909-55.2024.8.26.0248

Exequente: Helisson Padilha

Executado: Márcio Gabriel Salim

**Valor dos direitos aquisitivos do contrato de compra e venda:
R\$2.065.500,00.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 17:24, sob o número WIDU25701099415
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código Ywue3Jvj.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJB TPGTM 3B5W5 DW5YR

ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

1- Objeto do parecer

O presente parecer técnico tem como objetivo analisar sob o ponto de vista jurídico – econômico, o impacto decorrente da titularidade de direitos aquisitivos (promessa de compra e venda) em contraste com a propriedade definitiva, para fins de avaliação de mercado e estimativa do fator de redução aplicável.

Para a apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos, deve ser considerado não somente o valor do mercado do imóvel, mas subtrair deste todo o valor relativo a saldo devedor, se houver, e demais encargos contratuais ainda não pagos, além é claro, da desvalorização do valor do imóvel devido a fatores que influenciam nessa diminuição, tais como estágio de financiamento, possibilidade de inadimplência, complexidade de transação, grau de segurança jurídica, prazo e condições para conversão em propriedade definitiva, liquidez do direito aquisitiva no mercado, capacidade de uso e fruição do imóvel e eventuais contingências (tributárias, ambientais, urbanísticas etc).

Não existe um fator fixo ou padronizado universalmente. O percentual de redução vai depender dos fatores acima mencionados.

2- Contexto fático e jurídico

O imóvel objeto deste parecer encontra-se negociado mediante contrato particular de promessa de compra e venda, sem registro, ainda não consolidado em propriedade plena. Conforme o artigo 1.245 do Código Civil, aquisição de propriedade imobiliária se perfaz mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, sendo que os direitos aquisitivos conferem ao seu titular um direito, não oponível *erga omnes* em sua plenitude.

3- Análise econômica da titularidade de direitos aquisitivos

3.1 Fator de titularidade: representa um redutor percentual aplicado ao valor do mercado do imóvel, considerando-se a limitação jurídica do direito aquisitiva em relação à propriedade plena.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

A) Grau de segurança jurídica do direito aquisitivo

O instrumento contratual, não registrado, reduz sua força oponível perante terceiros. Pode haver cláusulas resolutivas ou suspensivas que acabam impactando o grau de certeza da aquisição definitiva.

B) Liquidez de mercado

Imóveis com direitos aquisitivos apresentam liquidez inferior àqueles com propriedade plena, em razão da restrição de financiamentos, risco jurídico e necessidade de diligência prévia mais rigorosa por parte dos adquirentes.

C) Impacto no valor de mercado (fator de redução)

Considerando os aspectos acima e, com base em práticas de mercado e referências técnicas (NBR 14.653-1 e 14.653-2), estima-se que o direito aquisitivo analisado esteja sujeito a um fator de redução de **15%** em relação ao valor de mercado do imóvel em propriedade plena.

Como já mencionado, não há um valor fixo determinado para a redução, todavia, nas práticas observadas e aceitas, o percentual de redução varia de 5% a 30%, a depender dos vários fatores aqui expostos.

D) Outros fatores que podem diminuir o valor do imóvel

- Inadimplências
- Regularização de documentação
- Reputação do vendedor
- Penhoras

4- Conclusão técnica

Diante dos elementos analisados, conclui-se que a titularidade de direitos aquisitivos, embora representa uma expectativa de aquisição da propriedade, apresenta reflexo financeiro negativos no valor de mercado do imóvel, em virtude da insegurança jurídica relativa e das limitações de liquidez.

No caso concreto, recomenda-se a aplicação de um fator de redução de **15%**, considerando o grau de formalização dos direitos, os riscos jurídicos aferidos e as condições de mercado da cidade de Indaiatuba – SP.



ADEMIR CHIGNOLLI
Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário
Perito Judicial
CRECI nº 257.453 – COFECI /CNAI nº 42058

Portanto, o imóvel objeto deste laudo, considerando-se a titularidade de direito aquisitivo e as condicionantes jurídicas e mercadológicas analisadas, possui valor de mercado estimado em **R\$ 2.065.500,00 (dois milhões, sessenta e cinco mil e quinhentos reais).**

5- Encerramento

E para que produza os seus efeitos legais, Ademir Chignolli, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP sob número 257.453 e Perito Avaliador inscrito no COFECI/CNAI sob número 42.058, assina e certifica este **Laudo Pericial**, elaborado de acordo com as normas vigentes.

Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 22 de agosto de 2025.

Ademir Chignolli

CRECI no. 257.453

Perito Avaliador de Imóveis – COFECI/CNAI no. 42058

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADEMIR CHIGNOLLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 17:24, sob o número WIDU25701099415
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012909-55.2024.8.26.0248 e código Ywue3Jv.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDJB TPGTM 385W5 DW5YR