

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## BASE – JUNHO 2017

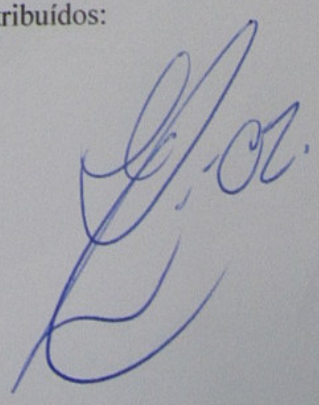
Eu ENZO ZANON, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido à Rua do Gonçalves Dias nº 320, apto 53, Centro, nesta Cidade, venho por meio deste informar ao Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca, que foi realizada a avaliação do imóvel abaixo descrito no qual estive pessoalmente em 05/06/2017, e pude vistoriá-lo por completo inclusive suas dependências internas, devidamente autorizado e acompanhado pela moradora que se identificou como Solange co-proprietária e co-requerida.

### 1 - IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO

Uma Casa Residencial sob nº 209, e seu respectivo terreno designado como sendo parte dos lotes 65 e 66 da quadra 18, da Vila Baeta Neves, com frente para a Rua Doutor Baeta Neves e Rua Itú, perímetro Urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula nº 18.952 no 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastro Municipal nº 006.028.092.000.

### 2 - APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

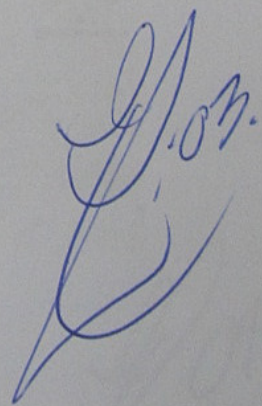
Trata-se de um imóvel muito antigo, com um conglomerado de benfeitorias que somam 216,81 m², conforme comprova Lançamento Fiscal 2017 da PMSBC, assim distribuídos:



**2.1 – Uma Casa Principal**, com acesso pela Rua Doutor Baeta Neves e idade aparente de **aproximadamente 45 anos de construção**, localizado acima do nível da rua, na parte frontal direita de quem da rua olha para o imóvel. Possui **2 dormitórios** com piso frio antigo em cerâmica de 2ª linha, (um deles piso rustico) janelas em alumínio, portas em madeira, paredes com pintura látex sobre massa grossa, **1 sala** com piso frio em cerâmica de 2ª linha, janela de alumínio e porta em madeira, paredes com pintura látex sobre massa grossa, **1 banheiro** simples, com piso frio e azulejos decorados até o teto de padrão popular e antigos, louças antigas e populares, vitraux de ferro e porta em madeira, **1 cozinha com copa**, com piso frio em cerâmica de 2ª linha, azulejos antigos e populares, pia em inox, janela de alumínio e porta em madeira, **1 lavanderia** com piso frio em cerâmica de 2ª linha, sem janela e sem porta, paredes com pintura látex sobre massa grossa, **1 vaga de garagem e um depósito**, localizados no nível da rua, com acabamento rustico e portão de madeira antigo.

**2.2 - Uma Casa Residencial**, com acesso pela Rua Itú e idade aparente de **aproximadamente 50 anos de construção**, localizada ao nível da rua, na parte frontal esquerda de quem da Rua Itú olha para o imóvel. Possui 4 cômodos e banheiro, tudo antigo com acabamento popular ou rustico, atualmente locado à terceiros. Tem entrada separada pela Rua Itú e não possui vaga para estacionamento.

**2.3 – Área externa**, com quintal comum às casas, piso cimentado rustico em péssimo estado, partes em caquinho, partes em lajotinha, muros de divisa e externos com pintura látex sobre chapisco, grades em ferro, portas e portões em madeira, tudo com péssimo estado de conservação.



### 3 - OBSERVAÇÕES GERAIS E FOTOS

3.1 - O imóvel possui um terreno de esquina, muito bem localizado, conforme matrícula 18.952, a área possui uma testada de aproximadamente 29,00 metros distribuídos entre as duas ruas, encerrando uma área total de terreno de 374,00 m<sup>2</sup>. Resumidamente, trata-se de uma propriedade antiga de padrão popular, terreno grande, com uso multi-familiar, pode também ser explorado para finalidade de renda de aluguel, moradia compartilhada ou novos empreendimentos como prédios residenciais ou comerciais de até 3 pavimentos, ou ainda, 2 sobrados ou salões comerciais.

3.2 - A região onde se encontra o imóvel é mista, Comercial e Residencial o padrão local pode ser considerado médio, as ruas do entorno têm uma ocupação predominantemente residencial, já na Doutor Baeta Neves predomina o comércio, é sem duvida um via importante do bairro, com bom fluxo de veículos, além disso, é uma ligação entre os dois principais corredores locais, Avenida Pereira Barreto e Avenida Getúlio Vargas. O terreno está à aproximadamente 800 metros do Paço Municipal, Shopping, Novos Grandes Empreendimentos, Hospitais, Estação de Trólebus e Terminal Rodoviário, além disso, o local está guarnecido de todas as benfeitorias como asfalto, rede de água, esgoto, elétrica e telefonia, além de comercio e serviços variados.

### 3.3 – MAPA DA REGIÃO.



*[Handwritten signature in blue ink]*

3.4 – FACHADAS VISTAS DA RUA DR. BAETA NEVES.



*L.05.*

3.5 – FACHADAS VISTAS DA RUA ITÚ E CONFLUÊNCIA.



*L.06.*

3.6 – ACESSO CASA PRINCIPAL.



3.7 – CORREDOR LATERAL E ACESSO CASA DOS FUNDOS.



*Handwritten signature in blue ink.*

3.8 - ÁREAS EXTERNAS / QUINTAL.



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

3.9 – DORMITÓRIOS CASA PRINCIPAL.



3.10 – COPA E COZINHA CASA PRINCIPAL.



*L. 09.*



3.11 – BANHEIRO CASA PRINCIPAL.



3.12 – LAVANDERIA E ACESSO AO QUINTAL.



*Handwritten signature in blue ink.*

Enzo Zanon  
Creci: 321232

PMSBC - FIC



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO  
Data: 10/06/2017  
Inscr. Imobiliária: 006-028-092-000  
Hora: 01:14:41

**FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Nesta data o(a) Sr(a): Enzo Zanon possuidor do CPF/ CNPJ: 09256812886 solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

- Loteamento
- Área Não Pertencente A Parcelamento
- Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 VILA BAETA NEVES**

Lote: P/65 66

- Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado
- Quadra: 18

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

- Macrozoneamento: MUC
- Zoneamento: ZUD1
- Zonas Especiais
- Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

- Setor: 9A

**BILLINGS - LE 13579/09**

- Compartimento
- Sub Área

**HIDROGRAFIA**

- Curso d'água
- Nascente
- Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

- Municipal      Planta:
- Estadual      Planta:
- Federal      Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
- Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
- Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
- Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRIÇÕES ESPECIAIS**

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
- Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
- Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
- Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
- Área Tombada pelo COMPAHC.
- Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
- Área passível de contaminação

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

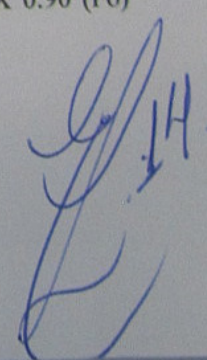
- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa

Observação

**LOGRADOUROS**

248

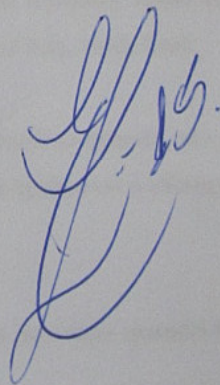
4 - AMOSTRAS

- 4.1 - Tipo de imóvel:** 3 Casas térreas **Área Constr.:** 223,80 m<sup>2</sup> **Característica:** 2 dorms.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 790.000,00 **Periciado em Janeiro de 2017**  
**Idade Aparente:** Várias **Padrão:** Médio-Baixo **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** Diversos  
**Endereço:** Avenida Getúlio Vargas, 1550 / 1554 – Bairro Baeta Neves – S.B.Campo.  
**Contato:** 9º Ofício Cível de S.B.Campo – Processo 0044187-41.2009.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão **Topografia:** Suave Declive **Testada:** 10 metros  
**Área Total:** 330 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.750,00.  
**Tratamento do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.750,00 X 1.10 (Fmf)  
**VuH = R\$ 1.925,00.**
- 4.2 - Tipo de imóvel:** Casa térrea **Área Constr.:** Irrelevante **Característica:** Mista.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 750.000,00 **Em oferta**  
**Idade Aparente:** 50 anos **Padrão:** Popular **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 0,00  
**Endereço:** Próximo Avenida Getúlio Vargas – Bairro Baeta Neves – S.B.Campo.  
**Contato:** Disk Imóveis - Código 11.697 - Fone: 4339-6912 / 4339-5504.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão **Topografia:** Plano **Testada:** 10 metros  
**Área Total:** 400 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.875,00.  
**Tratamento do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.875,00 X 1.10 (Fmf) X 1.10 (Fnc) X 0.90 (Fo)  
**VuH = R\$ 2.062,50.**
- 4.3 - Tipo de imóvel:** Casa térrea **Área Constr.:** 234,00 m<sup>2</sup> **Característica:** 2 dorms.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 1.050.000,00 **Em oferta**  
**Idade Aparente:** 20 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.400,00  
**Endereço:** Rua Limeira – Bairro Baeta Neves – S.B.Campo.  
**Contato:** Guaíra Imóveis - Código CA18202 - Fone: 4126-7300.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão **Topografia:** Plana **Testada:** 10 metros  
**Área Total:** 440 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.650,00.  
**Tratamento do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.650,00 X 1.10 (Fmf) X 1.10 (Fnc) X 0.90 (Fo)  
**VuH = R\$ 1.815,00.**
- 

248

**4.4 - Tipo de imóvel:** Casa térrea **Área Constr.:** Irrelevante **Característica:** 2 dorms.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 900.000,00 **Em oferta**  
**Idade Aparente:** 50 anos **Padrão:** Baixo **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 0,00  
**Endereço:** Rua Doutor Amâncio de Carvalho - Bairro Baeta Neves - S.B.Campo.  
**Contato:** Corazza Imóveis - Código 13.671 - Fone: 4122-0700.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão **Topografia:** Plana **Testada:** 11 metros  
**Área Total:** 517 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.740,00.  
**Tratamento do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.740,00 X 1.10 (Fmf) X 1.10 (Fnc) X 0.90 (Fo)  
**VuH = R\$ 1.915,00.**

**4.5 - Tipo de imóvel:** Casa térrea **Área Constr.:** 200,00 m<sup>2</sup> **Característica:** 2 dorms.  
**Valor Total do Imóvel:** R\$ 1.200.000,00 **Em oferta**  
**Idade Aparente:** 35 anos **Padrão:** Médio **Valor do M<sup>2</sup> da Construção:** R\$ 1.000,00  
**Endereço:** Rua Avaré - Bairro Baeta Neves - S.B.Campo.  
**Contato:** Guaíra Imóveis - Código TE0125 - Fone: 4126-7300.  
**Tipo de Terreno:** Lote Padrão **Topografia:** Plana **Testada:** 11 metros  
**Área Total:** 517 m<sup>2</sup> **Valor do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.935,00.  
**Tratamento do M<sup>2</sup> do Terreno:** R\$ 1.740,00 X 1.10 (Fmf) X 1.10 (Fnc) X 0.90 (Fo)  
**VuH = R\$ 2.128,50.**



#### 4.6 - EXPLICAÇÃO DE FATORES E TRATAMENTOS.

Para encontrarmos o valor real do imóvel, separamos primeiramente das amostras, os valores referentes "à construção", permitindo assim enxergarmos com mais precisão o valor do M<sup>2</sup> do terreno, para isso utilizamos o método de desvalorização pelo tempo de uso, padrão e apresentação, para concluir o valor das benfeitorias de cada amostra.

Depois de separado o valor do terreno, fizemos o tratamento nas amostras onde ajustamos aquelas que não se encontram em região comercial como o avaliando, aquelas que não fazem frente para duas ruas como o avaliando e as que ainda estão em "oferta".

Todas as outras características dos terrenos amostrados conferem muito com o avaliando, todos no mesmo bairro, todos com o mesmo potencial construtivo, todos os lotes padrões, entre 300 e 500 metros de superfície e todos com testadas de aproximadamente 10 metros. As pequenas diferenças ficaram por conta das topografias, porém, não mereceram tratamento especial, pois as diferenças são suaves e não afetam o aproveitamento dos lotes.

**Fo = Fator Oferta** – Aplicado quando a oferta ainda não foi efetivamente vendida, tratando a amostra de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

**Fnc = Fator Não Comercial** – Criado e Aplicado para tratar as amostras quando não se localizam em Corredores Comerciais como o avaliando, desta forma ajustamos a oferta ao potencial comercial como se estivesse na mesma rua do avaliando.

**Fmf = Fator Múltiplas Frentes**– Criado e Aplicado para tratar as amostras quando não possuem múltiplas frentes ou esquina como o avaliando.

**VuH = Valor Unitário Homogeneizado** – Valor do M<sup>2</sup> do terreno após tratamento.

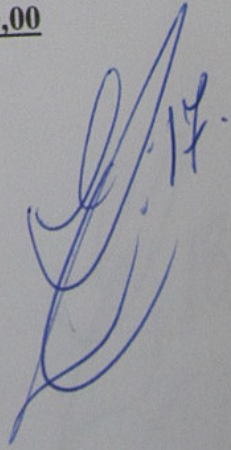
**5 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O TERRENO**

As ofertas comparativas foram encontradas no mesmo bairro. Todos os terrenos estão dentro do mesmo padrão e estão enquadrados na mesma condição de uso de solo. Todos possuem topografias semelhantes ao do imóvel avaliado e após a homogeneização dos valores se verifica que todas as amostras se encontram dentro do intervalo de confiança estabelecido pelo "critério da média", podendo assim, serem aceitas como comparativos.

Amostras	Valor Unitário do Terreno
01	R\$ 1.925,00
02	R\$ 2.062,50
03	R\$ 1.815,00
04	R\$ 1.915,00
05	R\$ 2.128,50
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.846,00</b>
<b>Média</b>	<b>R\$ 1.969,20</b>

**Intervalo de Confiança = de R\$ 1.575,36 até R\$ 2.363,04.**

**Valor Final do M<sup>2</sup> do Terreno = R\$ 1.970,00**



6 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONSTRUÇÃO

Com relação à construção do imóvel avaliando, a mesma possui aparência de aproximadamente 50 anos, idade que será utilizada para formarmos o índice da Tabela Hoss-Heidecke, sua conservação pode ser definida entre "precisando de reparos simples e importantes".

CONSTRUÇÃO - CÁLCULO DOS VALORES

Para encontrar o valor das benfeitorias existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizaremos como critério "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE / SP".

$VC = S \times Vu \times Kd \times L$ , onde:

VC = Valor de Construção.

S = Área Total Construída.

Kd = Fator de Depreciação pela idade aparente e estado de conservação.

L = Limite (Tabela de Coeficientes)

Vu = Valor Unitário - Custo unitário básico no Estado de São Paulo em R\$/m<sup>2</sup>

**Vu = R\$ 1.308,93 / m<sup>2</sup> (R-8)**  
**SINDUSCON - SP - (Maio / 2017)**

