



CRECI 26068-J

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS JUDICIAIS

1. **Solicitante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTA**
2. **Finalidade: Embasamento de Decisão Judicial**
3. **Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda/alienação de imóvel residencial urbano.**
4. **Objeto da Avaliação: Apartamento: Sob N° 11-2° Pavimento**
5. **Localização: Rua da Saudade, N° 126, 1° andar, Bloco B, Apto 11 – Condomínio Edifício Gaivota**
6. **Área construída (m<sup>2</sup>): 54,99**
7. **Identificação e Caracterização do Bem Avaliado: Apartamento residencial unifamiliar.**  
**Data da vistoria/avaliação: 07/05/2015.**

### 7.1) Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Bertioga, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos aos principais estabelecimentos bancários e comércios da cidade.

#### 7.1.1) Caracterização Física

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média, porém de alta demanda por moradia permanente ou locação temporária, tornando o imóvel atrativo residencial.

7.1.2) **Serviços / Infra-estrutura:** Região dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, transporte coletivo e





**CRECI 26068-J**

telefone, bancos, porém sem pavimentação na rua onde se situa o imóvel.

**7.2) Caracterização do imóvel avaliando:** Trata-se de imóvel para uso residencial, edificado em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Santos, matrícula n.º XXXX. O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento normal, idade aparente de vinte anos e encontra-se em bom estado de conservação.

**8. Diagnóstico do Mercado:** O município de Bertioga possui uma população de aproximadamente 51.000 habitantes. O centro antigo da cidade, onde se localiza o imóvel avaliando, será alvo de processo de melhoria, pelos órgãos municipais, com o anúncio de pavimentação (calçamento) das rua onde encontra-se o imóvel e seus entornos, havendo na cidade um número significativo nessa área, de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é pequena e a absorção pelo mercado pode ser considerada grande. O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na região onde se localiza (bairro), sendo sua área similar à outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de “ALTA LIQUIDEZ” (alta liquidez, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel é pequeno).

#### **9. Metodologia empregada**

**Método empregado:** Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados, cujo Período de pesquisa deu-se de 25.04.2015 a 07.05.2015.

Rua Henrique Montez, 402 – Vila Tupi – Bertioga-SP – Tel.(13)3317-7468 / 99712-3317 / 97404-2583 E-mail: [dvogtimoveis@hotmail.com](mailto:dvogtimoveis@hotmail.com)



CRECI 26068-J


**10 - Resultado da Avaliação: Valor de mercado: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Bertioga-SP, AVALIO o imóvel Em R\$ 170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.**

**11. Observações Complementares Importantes:**

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes, tais como índice de violência do local, defeitos de engenharia do imóvel, etc.

**12. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 (três) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,**

Bertioga, 07 de Maio de 2.015

  
\_\_\_\_\_  
**IVONE VOGT**

Corretora de Imóveis - Técnica em avaliações imobiliárias  
CRECI- 116681-F





# RUBEN IMÓVEIS

## BERTIOGA - SP

261

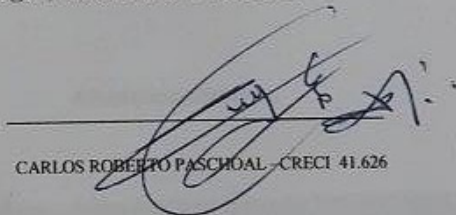
### PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A quem possa interessar, que estive in-locco e avalio o imóvel situado a Rua Da Saude, 126 Bloco B -Primeiro andar do Edificio Gaivotas - Bertioga/SP, com área construída útil de 49,22m<sup>2</sup> e 5,66 m<sup>2</sup> de área comum, com total de 54,99m<sup>2</sup> (Cincoenta e Quatro e Noventa e Nove metros quadrados). Com 01 dormitorio, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 01 vaga de garagem descoberta.

Minha avaliação final foi baseada na localização do imóvel (privilegiada), estado de conservação do apto. e do prédio em geral, material usado no acabamento, por estar próximo ao centro, comercio em geral e, distante 300 metros da praia, chegando a conclusão do seu valor de R\$ 175.000,00 (Cento e Setenta e Cinco mil reais).

Faço do que foi dito, A verdade.

Bertioga, 05 de Maio de 2015

  
CARLOS ROBERTO PASCHOAL - CRECI 41.626

26/2

Bertioga, 30 de Abril de 2015.

Ilmo. Senhor: Mario da Costa e Silva

**ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

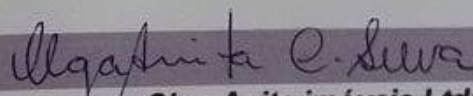
De acordo com a solicitação de V.S, apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua responsabilidade, situado à Rua da saudade nº 126, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do bloco "B" do condomínio Gaivota, Bertioga-SP com área útil de 49,22m<sup>2</sup> e 5,66m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 54,99m<sup>2</sup>

Trata-se de um imóvel constituído de um dormitório, sala de estar, cozinha, 1 banheiro e área de serviço.

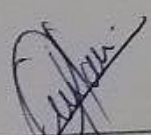
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais )**

Atenciosamente,



**Olga Anita Imóveis Ltda ME**  
CRECI J 13341



**Willamis Gomes da Silva Creci: 144.242**  
**TESTEMUNHA**





