

766  
E  
fls. 49

# LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – OUTUBRO 2018.

**ENZO ZANON**, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: [enzo@enzozanonimoveis.com.br](mailto:enzo@enzozanonimoveis.com.br), vem por meio deste **Laud Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

**Solicitante:** Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

**Imóvel Avaliando:** Rua Rui Amaral Lemos nº 63, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo.

**Finalidade do Laudo:** Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WBSBO18702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

## FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda de mercado do imóvel** avaliando e é realizado em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006, 1.044/2007 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamenta a sua forma de elaboração, com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.

## IMÓVEL AVALIANDO

Um **prédio residencial** sob nº 63 e respectivo terreno designado como sendo o **lote 53**, com frente para **Rua Rui Amaral Lemos, (antiga Rua 1.150)**, no **Conjunto Residencial Melodias**, perímetro urbano do Município, Distrito, Comarca e **2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na matrícula nº **22.409** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrito do Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 024.063.003.000**.

## VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **28/09/2018**, após outra tentativa anterior, estive novamente no imóvel a ser avaliado, agora com agendamento prévio e desta vez fui recebido pelo ocupante do imóvel que se apresentou como sendo o **Sr. Rafael**, filho do requerido. Devidamente autorizado e acompanhado pelo mesmo, **pude vistoriar o imóvel por completo**, e assim constatar tratar-se de,

Um **prédio residencial** de "**Padrão Popular**", com **96,70 m<sup>2</sup> de área construída**, (Certidão de Valor Venal atual) sobre um **terreno de 140,00 m<sup>2</sup>** que mede 5,50 metros de frente, tendo na largura dos fundos a mesma medida, do lado esquerdo mede 23,50 metros da frente aos fundos e do lado direito mede 23,30 metros da frente aos fundos, com **topografia em suave aclive**, contendo o imóvel:

- **2 dormitórios**, com piso em revestimento cerâmico de segunda linha, pintura látex sobre massa grossa, sem molduras de gesso, portas populares em madeira folhada com ferragens básicas e janelas de madeira,
- **Banheiro Intimo / Social**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de segunda linha, molduras de gesso, metais populares, louças básicas, box sem fechamento, porta folhada em madeira e vitraux de madeira,
- **Sala para 1 ambientes, (atualmente ocupada por dormitório)** com piso em revestimento cerâmico de segunda linha, pintura látex sobre massa grossa, porta de entrada de madeira maciça, sem molduras em gesso e janela de vidro sobre estrutura de alumínio,
- **Cozinha**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de segunda linha, pia com bancada em granito e cuba em inox, metais básicos, vitraux de alumínio e porta de madeira folhada,

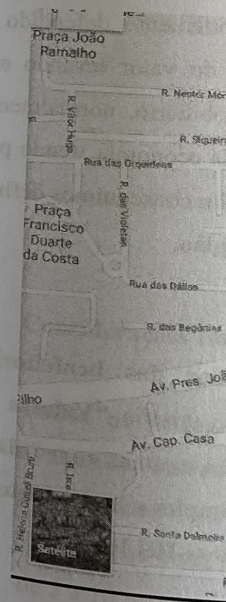
- **Edícula aos fundos**, contendo, **uma cozinha**, com revestimentos de piso e paredes até o teto em cerâmica de segunda linha, pia com bancada em granito e cuba em inox, metais básicos, vitraux de ferro e porta de madeira folhada **uma saleta**, com revestimentos de piso em cerâmica popular e paredes com pintura látex sobre massa grossa, e **um banheiro**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de segunda linha, molduras de gesso, metais populares, louças básicas, box sem fechamento, porta folhada em madeira e vitraux de alumínio.
- **Lavanderia e Solarium**, localizados sobre a edícula, com acesso por escada externa na entrada lateral, tudo sem revestimentos, cobertura em telha de fibrocimento sem laje, vidro de ferro sem vidros e sem porta,
- **Corredor Lateral**, com revestimento de piso em cerâmica de segunda linha, paredes e muros em argamassa com pintura látex, porta de acesso em madeira maciça e pequena cobertura em laje sobre portas de acesso.
- **Recuo Frontal e Garagem**, com capacidade para abrigar 02 automóveis, com revestimento de piso em cerâmica de segunda linha, paredes e muros em argamassa com pintura látex, fechamento em portão de ferro e cobertura em calhetão.

#### Apresentação Geral do Imóvel

O imóvel possui vocação exclusiva residencial, está edificado nos moldes de padrão popular, os materiais de acabamento se encontram antigos, desgastados, algumas partes danificadas precisando de reparos, as paredes não apresentam rachaduras ou trincas importantes, porém, há algumas marcas de infiltração em alguns pontos isolados. Os revestimentos de piso cerâmicos são de padrão popular, já estão um pouco desgastados, os azulejos decorados dos banheiros e cozinhas são antigos, porém, razoavelmente conservados. O imóvel é antigo, estruturalmente está bom, porém, precisando de atualizações. Considerando sua conservação e apresentação geral, podemos afirmar sua idade aparente em 35 anos de construção, seu estado geral é regular e precisa de reparos simples e outros importantes.

#### Característica

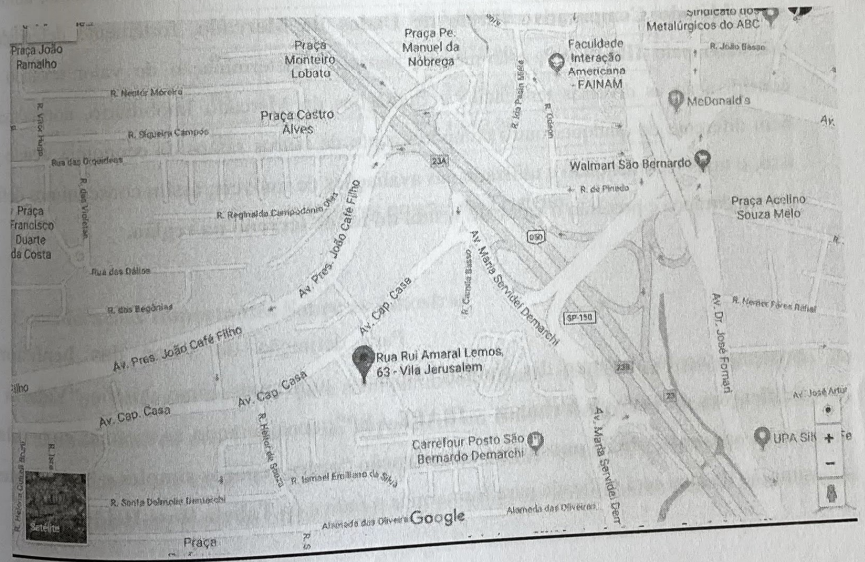
O local onde se encontra o "conjunto / conjunto" de construções de caráter comercial do bairro Centro da Cidade, dotada de todos os serviços de telefonia, TV a cabo e também algumas



### Característica da Região

O local onde se encontra o imóvel, o **Conjunto Residencial Melodias**, não se trata de um "conjunto / condomínio", e sim uma rua aberta, normal, com um projeto único de construções de casas iguais, feitas pela mesma construtora. O Conjunto fica localizado no **Bairro dos Casas**, trata-se de uma rua sem saída, travessa de um importante corredor comercial do bairro (Avenida Capitão Casa), localizado à aproximadamente 600 metros do Centro da Cidade e 200 metros da Rodovia Anchieta e trevo do Km 23. A região também é dotada de todos os itens básicos de infraestrutura tais como, redes de água, esgoto, elétrica, telefonia, TV à Cabo e Internet, ruas pavimentadas e iluminadas, além disso, possui também algumas opções de transporte coletivo e comercio local da avenida.

### MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSB018702700794 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

## ANALISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de **Oferta em Alta, Demanda Baixa e Absorção Lenta**, tanto para o mercado de Venda quanto de Locação.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis, assim conseguimos definir com segurança e precisão o **valor de venda do m<sup>2</sup> de terreno na região**.

Para definição do **valor das benfeitorias** existentes no local dentro das Normas Vigentes, utilizamos como critério "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE / SP**", considerando as mesmas com "**idade média aparente**" de 35 anos e sua conservação "**entre reparos simples e importantes**" situação da qual será utilizada para formarmos o índice da **Tabela Ross-Heidecke**.

comparativos ser  
e seus profissionais  
(quatro) bons e  
devidamente hom  
bastante segura.

Considerações Imp

Todos os imóveis  
avaliando, Bairro  
já edificados com  
Procuramos obter  
de 5 a 10 metros de  
aproveitamento e tip

269  
E

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **04 (quatro) bons elementos para formação do valor de venda do terreno**, os quais devidamente homogeneizados pelos fatores de tratamento apresentaram uma média bastante segura.

## VALOR DE VENDA DO TERRENO

### QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VUH - Valor do m <sup>2</sup> Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 1.694,00
02	R\$ 1.872,00
03	R\$ 1.611,00
04	R\$ 1.962,00

\* Valores por m<sup>2</sup> de Terreno.

### Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos na **mesma região do avaliando, Bairro dos Casas, Vila Jerusalém ou Bairro Demarchi**. Trata-se de terrenos já edificados com casas e sobrados, cujas benfeitorias foram destacadas do valor total. Procuramos obter todas as ofertas dentro do conceito de médio-baixo padrão com terrenos de 5 a 10 metros de testada, todos com topografia semelhante e com o mesmo percentual de aproveitamento e tipo de zoneamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSB018702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

As diferenças de tamanho de terreno (área total) foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da M<sup>2</sup>**, as demais nuances entre avaliando amostragens foram devidamente tratados pelos fatores competentes descritos no anexo 2. Para isolarmos os valores das benfeitorias das amostras, utilizamos igualmente o critério "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP", considerando Idade Aparente e Conservação.

### EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS DO TERRENO

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m<sup>2</sup> do Terreno

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 7.139,00}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.784,75}$$

Intervalo de confiança: De R\$ 1.606,27 à R\$ 1.963,22.

Todas as amostras ficaram dentro do intervalo de confiança sugerido pelo "critério da média", podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis.

**DETE**

**EVOL**

existentes no local de  
Edificações de Imóveis

VC = Valor de Construção  
S = Área Total Construída  
Vu = Valor Unitário  
Kd = Fator de Depreciação  
L = Limite (Tabela de C



770  
E  
fls. 57

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO TERRENO

**Valor de Terreno R\$ 249.865,00**  
(140,00 m<sup>2</sup> X R\$ 1.784,75 o Valor Unitário do Terreno)

## EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS CONSTRUÇÃO

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.
- Vu = Valor Unitário
- Kd = Fator de Depreciação pela idade aparente e estado de conservação.
- L = Limite (Tabela de Coeficientes)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSB018702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

$Vu = R\$ 1.365,56 / m^2$  (R8-N)  
SINDUSCON – SP – (Setembro de 2018)

Residência (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Popular.  
Estado de Conservação: **Entre Reparos Simples e Importantes.**

Idade Aparente: **35 anos.**

$S = 96,70 m^2.$

$Kd = 0,359$  (Ross-Heidecke).

$L = 1,5$  (Intervalo Máximo).

$VC = 96,70 m^2 \times R\$ 1.365,56 \times 0,359 \times 1,5.$

$VC = R\$ 71.108,73$

R\$ 735,35 o valor residual do  $m^2$  da Construção.

### DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

**Valor de Construção R\$ 71.108,73**  
( $96,70 m^2 \times R\$ 735,35$  o Valor Unitário das Benfeitorias)

natureza e caracte  
**Comparativo Direto**  
dos dados obtidos p  
contemporizar as di  
**Imóveis Urbanos –**  
**Imóvel, (Terreno +**  
**R\$ 321.000,00**  
**arredondados.**

em 25 páginas, inclui  
com Homogeneização

quaisquer esclarecimen

Sã

**CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem contemporizar as distorções e conjuntamente ao critério de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE / SP”, conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, (Terreno + Construção) objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica **é de R\$ 321.000,00 (Trezentos e Vinte e Um Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado** em 25 páginas, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico, Amostras com Homogeneização e Certidão da Prefeitura.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 04 de Outubro de 2018.

**Enzo Zanon**  
**Creci 32.793**  
Habilitado desde 1.987.  
Documento Firmado Digitalmente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WBSO18702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasidigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 440D32D.

178  
3

*(Faint, illegible text)*

*(Faint, illegible text)*

**Anexo 1**  
**Relatório Fotográfico**  
**do Imóvel Avaliando.**

*(Faint, illegible text)*

*(Faint, illegible text)*

*(Faint, illegible text)*

772

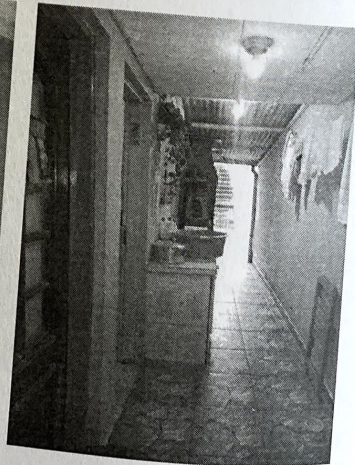
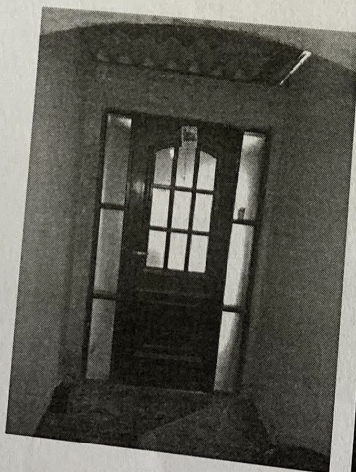
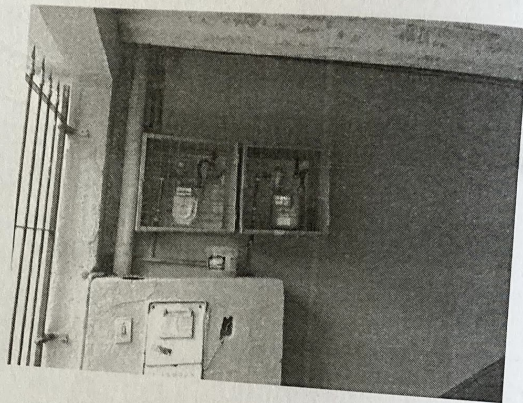
fls. 63

FACHADA DA CASA E PERSPECTIVA DA RUA.

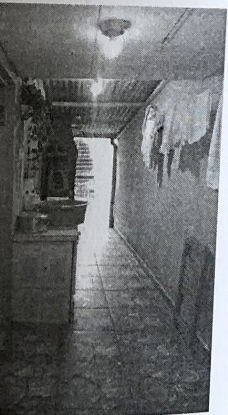
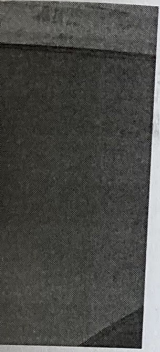
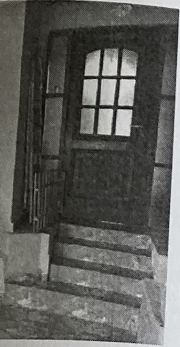


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSB018702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

ENTRADA GARAGEM - ENTRADA LATERAL E CORREDOR.

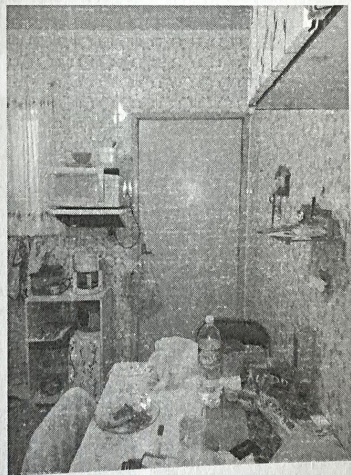
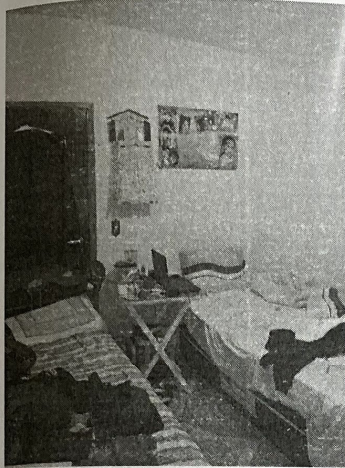


LATERAL E CORREDOR.



fls. 62

SALA DE ESTAR (UTILIZADA COMO DORMITÓRIO) E COZINHA.



fls. 63

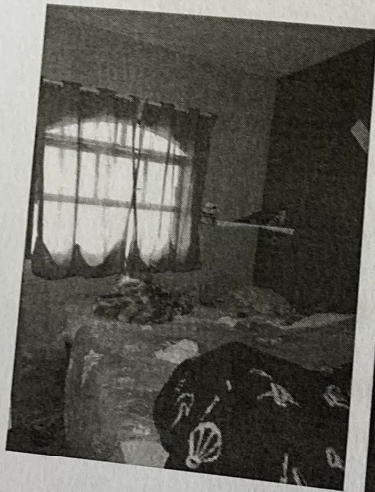
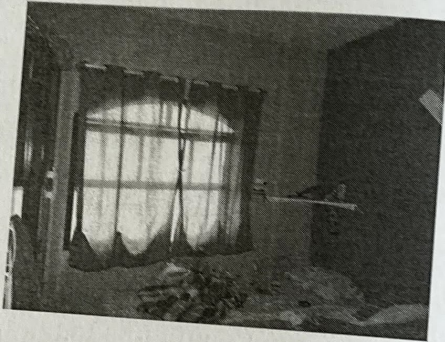
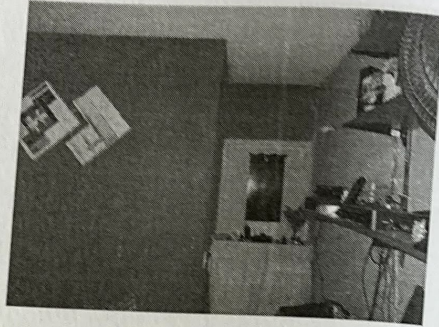
273  
E

WSBO18702700794

04/10/2018 às 10:03 - sob o número  
1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03 - sob o número WSBO18702700794  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

638

DORMITÓRIOS.

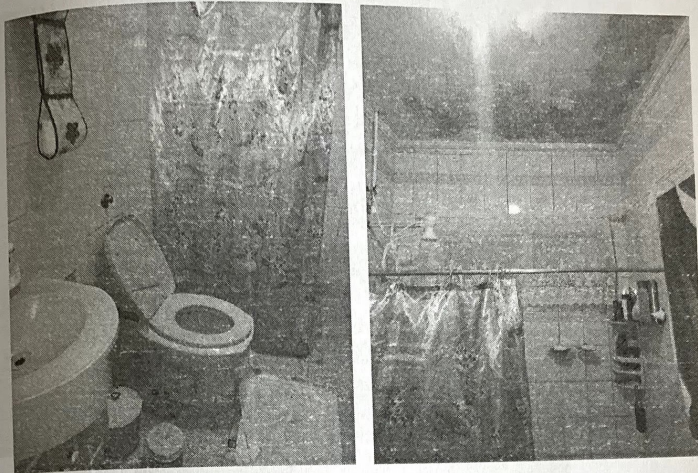




274  
E

fls. 65

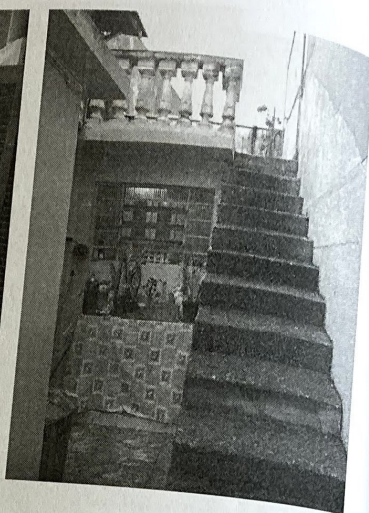
BANHEIRO – CORREDOR.



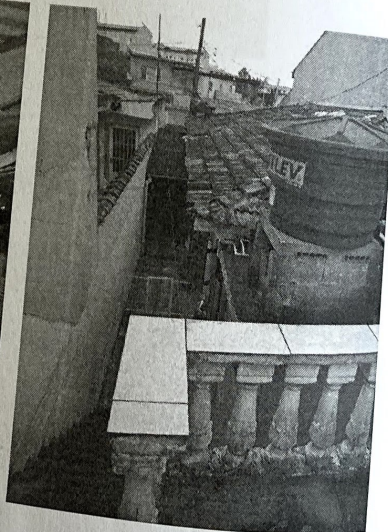
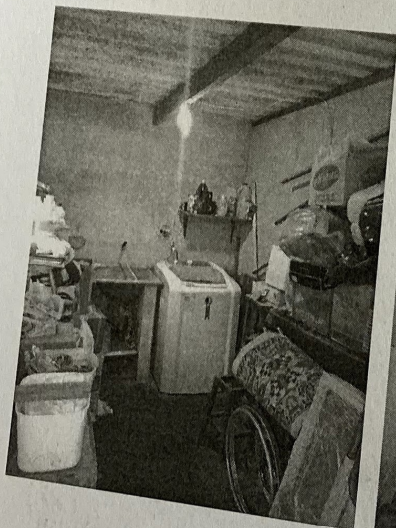
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANCAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WJBO18702700794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/p3/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

455  
68

CORREDOR LATERAL EXTERNO E ESCADARIA.



LAVANDERIA E SOLARIUM.



NO E ESCADARIA.

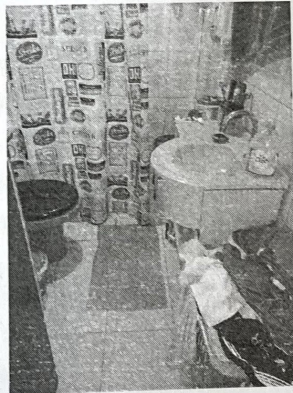


UM.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSO1870270794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.

EDICULA COM COZINHA, SALETA E BANHEIRO.



fls. 67

275  
E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ENZO ZANON e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2018 às 10:03, sob o número WSO1870270794. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003600-42.2018.8.26.0564 e código 4A0D32D.