

367
X

**EXMO. SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SOROCABA-SP.ª**



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

602 FSCB.20.00004450-0 03/02/20 1426 39

Processo nº: 0008631-19.2013.8.26.0602
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Condomínio
Requerente: Associação de Amigos do Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
Requerido: Marcos Alves de Andrade e outro

PERITO: SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES - CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI SP 86.837F

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Fevereiro/2020

368
f

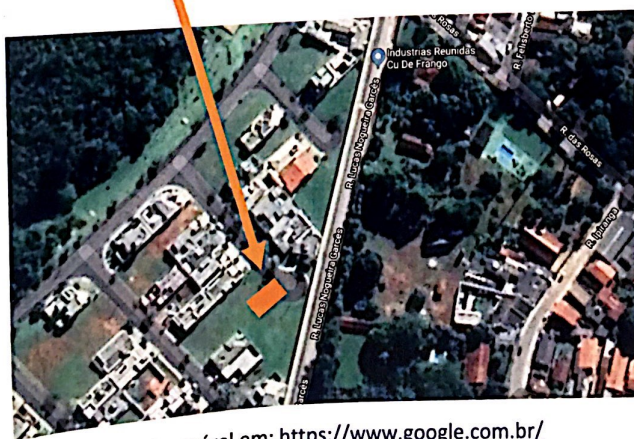
SUMÁRIO

- 1. OBJETIVO DO LAUDO e LOCALIZAÇÃO**
- 2. VISTORIA**
- 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**
- 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**
- 5. METODOLOGIA**
- 6. AVALIAÇÃO**
- 7. CONCLUSÃO DO LAUDO**
- 8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO**
- 9. ENCERRAMENTO**

369
✍

1. OBJETIVO DO LAUDO e LOCALIZAÇÃO

Conforme despacho do MM. Juízo (Fls. 327) o presente laudo tem por finalidade obter o valor de mercado do imóvel: Alameda Cravos, Quadra L – Lote 23 do Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra, situado no perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra/SP.



Disponível em: <https://www.google.com.br/>

370
f

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 25 de outubro de 2019, às 13:00 horas, estiveram presentes:

- *Esse Perito: Sergio Roberto Antunes Soares*

Não compareceu nenhum representante das partes (Requerente e Requerido)

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um lote de terreno localizado no Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra.

Com topografia plana e situado na parte alta da quadra, faz divisa nas laterais com os lotes L 22 e L 24 e nos fundos com o lote L 02, todos não edificados (sem benfeitorias).

Todo o loteamento é provido de Infraestrutura urbana: rede elétrica, telefonia, redes de saneamento básico (água e esgoto), transporte coletivo, coleta de lixo, iluminação pública e pavimentação;

3.1 – Registro

Matrícula nº 68.106 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

O imóvel objeto desta matrícula, com área de 262.355,30 metros quadrados, **FOI LOTEADO**, nos termos da Lei Federal nº 6.766, datada de 19 de dezembro de 1979, sob a denominação de **"JARDIM RESIDENCIAL LAGO DA SERRA"**.

Na certidão disponibilizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, os promissários compradores não registraram a compra do bem.

Segue: Anexo do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda do imóvel avaliando, lote de terreno "Jardim Residencial Lago da Serra / Quadra L – Lote 23".

LAGO DA SERRA

ARAÇOIABA DA SERRA

LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL LAGO DA SERRA

QUADROS DEMONSTRATIVOS - ANEXO DO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

QUADRO Nº 1/4 - DADOS DO PROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (A,ES)

MARCOS ALVES DE ANDRADE, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **CASSIA DO NASCIMENTO ANDRADE**, podóloga, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Sorocaba, na Rua. Profº Castro Ferreira, nº 35, (Vila Hortência) Cep: 18025-260, portadores das cédulas de Identidades RGS. 14.759.252-5 e 18.495.194-X expedidas pela SSP-SP e dos CPFs. 064.903.948-39 e 251.892.368-38, Fone(s): 32272632 e 11.76540157.

QUADRO Nº 2/4 - IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

Quadra L - lote 23 área: 250,00 m²

Frente : 10,00 m - confrontante - Rua 10
Lat. Direita : 25,00 m - confrontante - lote 22
Lat. Esquerda : 25,00 m - confrontante - lote 24
Fundos : 10,00 m - confrontante - lote 02

OBS: "As confrontações do lote, são de quem da Rua olha para o mesmo."

QUADRO Nº 3/4 - PREÇO TOTAL DO LOTE DE TERRENO:

R\$ 33.096,00 (trinta e três mil e noventa e seis reais)

Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra

Fl. 1/2

Compromisso de Compra e Venda

Arbitragem

THE GARDEN

SPUCE
empreendimentos

372
✶

LAGO DA SERRA
ARAÇOIABA DA SERRA

20/9

QUADRO Nº 4/4 - FORMA DE PAGAMENTO:


Confessa a promitente vendedora, receber neste ato, do(a,s) promissário(a,s) comprador(a,s,es), como sinal e princípio de pagamento, a quantia de R\$ 2.258,00 (dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais), representada por TED e o saldo remanescente, no importe de R\$ 30.838,00 (trinta mil, oitocentos e trinta e oito reais), obriga-se o(a,s) promissário(a,s) comprador(a,s,es) a pagá-lo à promitente vendedora, mediante boletos bancários, através de onze (11) prestações mensais, sucessivas e fixas, sendo uma (01) prestação mensal no valor de R\$ 2.258,00 (dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais), vencendo-se em 30 de outubro de 2009 e dez (10) prestações mensais, sucessivas e fixas no valor de R\$ 2.858,00 (dois mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) cada, vencendo-se a primeira em 30 de novembro de 2009 e as demais nos mesmos dias dos meses seguintes, até a completa quitação do preço.

Araçoiaba da Serra, 28 SET. 2009



Promitente Vendedora:
BELGARDEN Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Interviente:
por **João Trindade**
SPLICE Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Promissário(a,s) Comprador(a,es):

 Carina do Nascimento Andrade.

Testemunhas:

1ª)  2ª) 



373
✶

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – PORTARIA DO CONDOMÍNIO



FOTO 02: VISTA DA RUA DO IMÓVEL DESC.

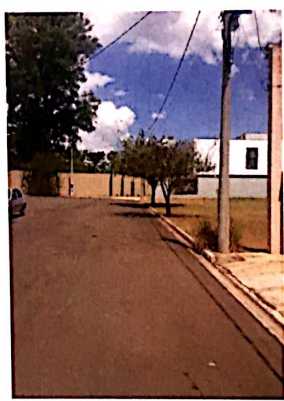


FOTO 03: VISTA DA RUA DO IMÓVEL ASC.



FOTO 04 – FRENTE DO LOTE

374
X



FOTO 05: VISTA PERSPECTIVA DIR.



FOTO 06: VISTA PERSPECTIVA ESQ.



FOTO 07 - VISTA DOS FUNDOS PARA A FRENTE

5. METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como preconiza a NBR 14.653-2.

Todas as amostras obtidas para elaboração dessa Avaliação estão situadas no mesmo loteamento fechado (condomínio), são lotes de terrenos sem benfeitorias como o imóvel avaliando, tem configurações topográficas semelhantes entre si, mesma dimensão de frente e de profundidade, totalizando mesma área.

Por se tratar de imóveis semelhantes em todas as características: localização dentro do mesmo condomínio, topografia, dimensões, áreas, entre outras, optou-se em obter a média simples do valor de mercado, aplicar o fator de oferta e multiplicar pela área do imóvel avaliando.

775

6. AVALIAÇÃO


6.1 - ELEMENTOS AMOSTRAIS


Foram obtidas 06 amostras de imóveis.


1		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra E - Lote 10
		Contato: Sr. Alfredo (proprietário)
		Tel. (15) 99779-222
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 150.000,00


2		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra E - Lote 11
		Contato: Sr. Edison (proprietário)
		Tel: (11) 99262-8571
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 140.000,00

3		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra E - Lote 12
		Contato: Sr. Edson (proprietário)
		Tel: (15) 99693-5297
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 152.000,00

376


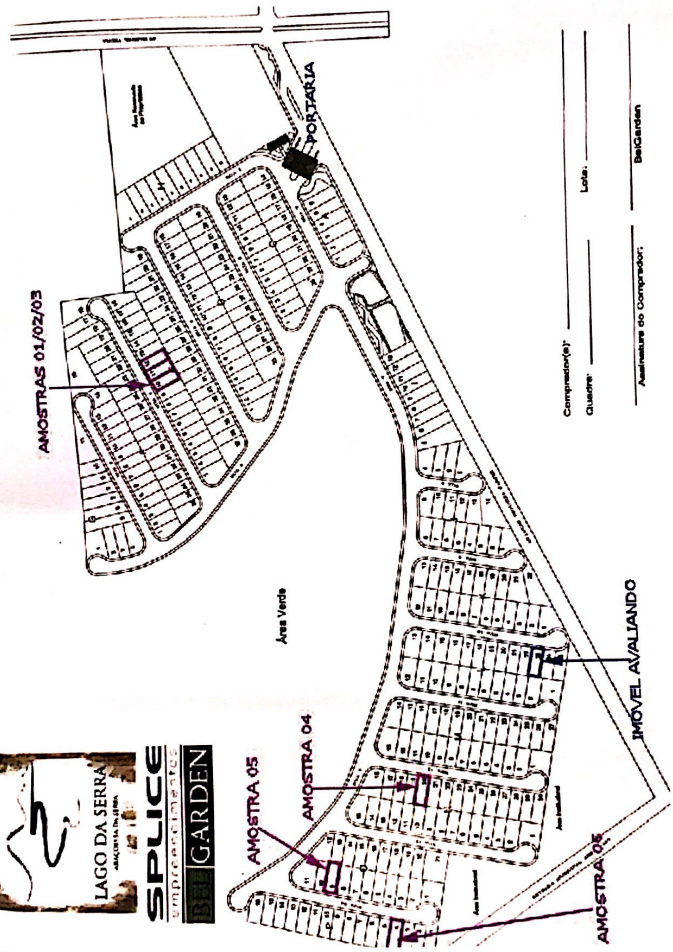
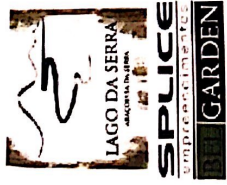
4		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra N - Lote 20
		Contato: Srª. Suzana (proprietária)
		Tel: (15) 3388-8829 / 99123-6001
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 148.000,00

5		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra O - Lote 9
		Contato: Srª. Nice (Imobiliária Nice Siqueira Imóveis)
		Tel: (15) 3281-1445 / 99778-1762
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 140.000,00

6		Loteamento Jardim Residencial Lago da Serra
		Quadra P - Lote 4
		Contato: Sr. Edson (proprietário)
		Tel: (15) 99693-5297
		Uso: Residencial - meio de quadra - uma frente
		Área do terreno: 250,00 m ² - (10X25)
		Terreno vago - relevo plano - em nível com a rua
		Valor do condomínio: R\$ 250,00
		Valor = R\$ 138.000,00

SANCIO PROJETO ANTONIO SOARES - C/O SANCIO PROJETO ANTONIO SOARES - Sorocaba/SP - CxP. 1100524
 Rua Belmira Loureiro de Almeida, 484 - Jardim Piratininga - Sorocaba/SP - CxP. 1100524
 Fone: (15) 99101-8088 e-mail: antunesoares@yahoo.com

6.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



Comprova-se: _____
 Quilômetro: _____
 Lote: _____
 Assinatura do Comprova-se: _____
 Data: _____

11
 377
 F

6.3. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

AMOSTRAS	QUADRA	LOTE	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	DIMENSÕES		ÁREA m ²	VALOR DE VENDA R\$	VALOR / m ² R\$/m ²
					FRENTE	FUNDOS			
1	E	10	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	150 000,00	600,00
2	E	11	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	140 000,00	560,00
3	E	12	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	152 000,00	608,00
4	N	20	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	148 000,00	592,00
5	O	9	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	140 000,00	560,00
6	P	4	MEIO DE QUADRA	PLANA	10,00	25,00	250,00	138 000,00	552,00
VALOR MÉDIO / m² =									578,67
DESVIO PADRÃO =									24,09
VARIÂNCIA (%) =									4,16%

O valor médio obtido por metro quadrado de terreno é de R\$ 578,67/m², e, aplicando-se o fator de oferta do mercado de 90%, temos como resultante o valor de R\$ 520,80/m².

Aplicando-se o valor resultante de R\$ 520,80/m² sobre a área do terreno do imóvel avaliando de 250,00 m², temos:

$$R\$ 520,80/m^2 \times 250,00m^2 = R\$ 130.200,00, \text{ arredondando,}$$

R\$ 130.000,00 (CENTRO E TRINTA MIL REAIS)

7. CONCLUSÃO

Para avaliação utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como preconiza a NBR 14.653-2, com 6 amostras com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Obteve-se o valor médio por metro quadrado de terreno e aplicou-se o fator de oferta de mercado de 90%.

Temos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais).

Sergio Soares

SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES

Corretor de imóveis

CRECI SP 86.837F

379
X

8. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO

- Decreto Federal nº 81.621, de 03/05/1978, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- NBR 14653-1 (Abr/2001) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais
- NBR 14653-2 (Jun/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos
- Normas diversas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2011
- REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE/SP – 2016

SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES - CRECI SP 86.837F
Rua Belmira Loureiro de Almeida, 484 - Jardim Piratininga - Sorocaba/SP - CEP 18016321
Fone: (15) 99101-8088 e-mail: antunessoares@yahoo.com

380
f

9. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por quatorze folhas impressas e numeradas e foi elaborado pelo Corretor de Imóveis **SERGIO ROBERTO ANTUNES SOARES - CRECI SP 86.837F**.