

# 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 **Laudos 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 Adélio Tonelli nº 16, Jardim Atlântico, São Bernardo do Campo.

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

## **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 do 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 **16** e seu respectivo terreno designado como sendo **parte do lote 02**, da **quadra 09**, com frente para **Rua Adélio Tonelli**, no **Jardim Atlântico**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e **1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo**, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 28.357** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e Inscrito do Cadastro Municipal sob **contribuinte nº 003.066.020.000.**

## VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **19/10/2018**, acompanhado pelo **Oficial de Justiça, Rodolfo**, o qual estava devidamente munido do Mandado de Vistoria, conseguimos convencer os moradores (sem necessidade de reforço policial) a nos permitir o acesso ao imóvel. Desta forma, devidamente autorizado e acompanhado pelo morador que se apresentou como sendo o Sr. Erivaldo, proprietário, **pudemos vistoriar o imóvel por completo** constatando tratar-se de:

Um **prédio residencial** de “**Padrão Médio-Popular**”, com **187,76 m<sup>2</sup> de área construída**, (Certidão de Valor Venal atual) sobre um **terreno de 93,78 m<sup>2</sup>** (Conforme Matrícula) que se localiza na esquina de duas ruas e não possui medidas regulares, com **topografia 100 % plana**, contendo o imóvel:

- **2 dormitórios**, sendo **um suíte** com banheiro privativo, com piso em revestimento cerâmico de padrão superior, pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, portas em madeira com ferragens básicas e janela e porta balcão em madeira, **o banheiro da suíte**, possui acabamento de padrão superior de revestimentos cerâmicos, bancada e pia em granito, box em vidro temperado, gabinete e porta camarão.
- **Banheiro**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de padrão superior, molduras de gesso, metais e louças básicas, box em vidro temperado, porta em madeira e vitraux de alumínio com pintura eletrostática.
- **Terraço**, ambos os dormitórios são guarnecidos de um grande terraço que contorna toda a fachada (esquina) do imóvel, o mesmo possui cobertura em telha romana sobre estrutura de madeira, piso e paredes com revestimentos cerâmicos de padrão médio, guarda corpo em vidro fumê sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática, utilizado também como espaço gourmet provido de churrasqueira e pia, além disso, também possui acesso pelo quintal do térreo.

- **Sala de Estar**, com revestimentos de piso em cerâmica de padrão superior, paredes e teto com molduras de gesso e pintura látex sobre massa fina, porta balcão e janela de padrão superior em madeira, escadaria em granito com corrimão em aço escovado.
- **Lavabo**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, molduras de gesso, metais populares, louças básicas, porta em madeira e vitraux de alumínio.
- **Copa / Cozinha**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de padrão superior, pia com bancada em granito e cuba em inox, metais básicos, vitraux de alumínio e porta em alumínio.
- **Lavanderia Fechada com w.c**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, metais básicos, vitraux de alumínio, **banheiro**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, metais populares, louças básicas, porta folhada em madeira e vitraux de alumínio.
- **Corredor Lateral**, com revestimento de piso e parede até o teto em cerâmica básica, portas em alumínio, escadaria para terraço com revestimentos cerâmicos e corrimãos em ferro.
- **Recuo Frontal e Garagem**, com capacidade para abrigar 02 automóveis, com revestimento de piso e parede até o teto em cerâmica básica, fechamento em portão de ferro e cobertura em laje.

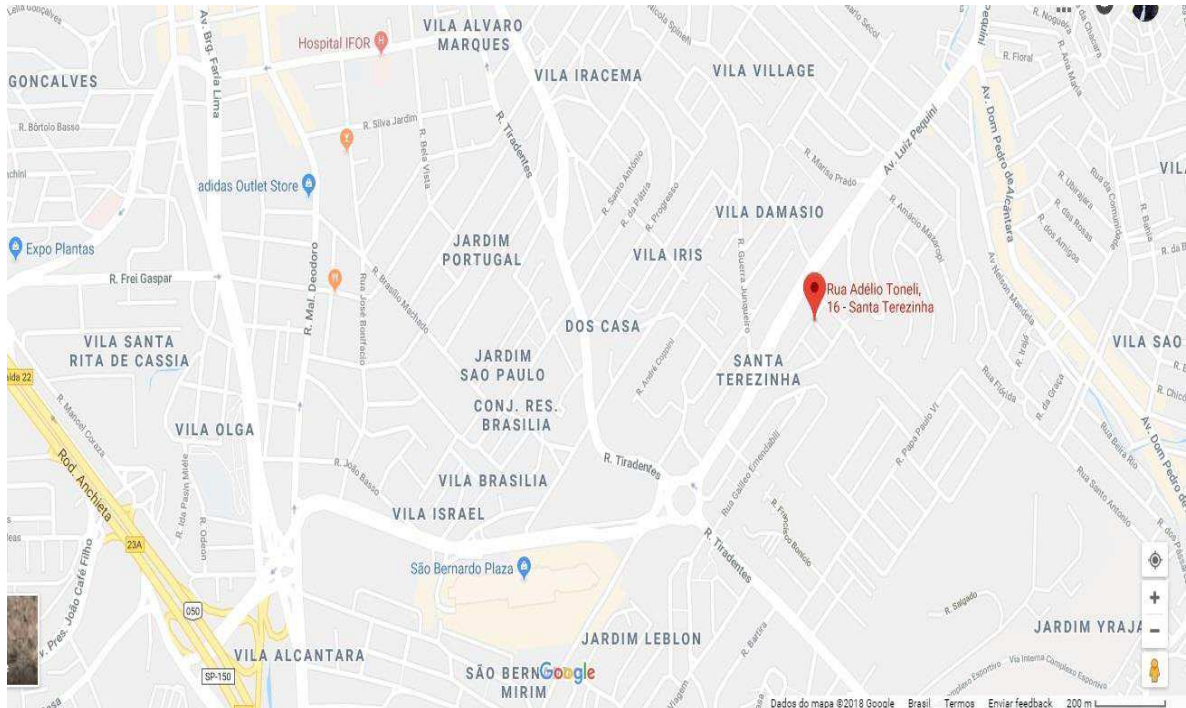
## **Apresentação Geral do Imóvel**

**O imóvel possui vocação residencial**, está edificado nos moldes de uma casa com dois pavimentos (sobrado) de **padrão médio-popular**, os materiais de acabamento se encontram renovados, seminovos e com ótima apresentação, as paredes não apresentam rachaduras, trincas, infiltração ou mofo, além disso, a pintura está em ordem. Os revestimentos de piso cerâmicos são de padrão superior e estão seminovos. O imóvel foi completamente reformado, está em ótimo estado de conservação. Considerando sua estrutura, distribuição e matrícula do registro, fica claro que o mesmo já possui mais de 35 anos de construção, porém, ao avaliarmos pela aparência e apresentação geral, podemos afirmar que **sua idade aparente é de aproximadamente 10 anos de construção, tendo o estado geral entre Novo e Regular.**

## **Característica da Região**

**O local** onde se encontra o imóvel, **o Jardim Atlântico** é uma região de predominância residencial. O local fica bem perto da Avenida Luiz Pequini que é um importante corredor comercial da região e faz ligação rápida com o Centro, Via Anchieta e a outros bairros da região. 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 há aproximadamente 800 metros de distância boas opções transporte coletivo e comercio local da Rua Tiradentes.

## MAPA DA REGIÃO



## 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, utilizou-se 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 **10 anos e sua conservação “entre novo e regular”**, situação da qual será utilizada para formarmos o índice da **Tabela Ross-Heidecke**.

## **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 homogêneos 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\$ 1.764,00
02	R\$ 1.872,00
03	R\$ 1.620,00
04	R\$ 1.612,80

\* 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, ou seja, Jardim Atlântico**. Trata-se de terrenos já edificadas com casas e sobrados, cujas benfeitorias foram destacadas do valor total. Procuramos obter todas as ofertas dentro do conceito de padrão médio-popular com terrenos de 5 a 10 metros de testada, todos com topografia semelhante e com o mesmo percentual de aproveitamento e tipo de zoneamento.

As diferenças de tamanho de terreno (área total) foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da M<sup>2</sup>**, as demais nuances entre avaliando e 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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 6.868,80}}{4}$$

$$\underline{\text{Média Aritmética}} = \underline{\text{R\$ 1.717,20}}$$

**Intervalo de confiança: De R\$ 1.545,48 à R\$ 1.888,92.**

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

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DO TERRENO

**Valor de Terreno R\$ 161.039,01**  
(93,78 m<sup>2</sup> X R\$ 1.717,20 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**”.

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

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)

$$Vu = R\$ 1.365,56 / m^2 \text{ (R8-N)}$$

**SINDUSCON – SP – (Setembro de 2018)**

**Residência (Vida Útil = 60 anos) – Padrão Médio-Popular.**

Estado de Conservação: **Entre Novo e Regular.**

Idade Aparente: **35 anos.**

$$S = 187,76 m^2.$$

Kd = **0,904** (Ross-Heidecke).

L = **1,4** (Intervalo Máximo).

$$VC = 187,76 m^2 \times R\$ 1.365,56 \times 0,904 \times 1,4.$$

$$VC = R\$ 324.496,73$$

**R\$ 1.728,25 o valor do m<sup>2</sup> da Construção.**

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE CONSTRUÇÃO

**Valor de Construção R\$ 324.496,73**  
(187,76 m<sup>2</sup> X R\$ 1.728,25 o Valor Unitário das Benfeitorias)

## 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\$ 485.500,00 (Quatrocentos e Oitenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 27 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, 23 de Outubro de 2018.

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

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

**FACHADA DO SOBRADO E PERSPECTIVA DA RUA.**



**GARAGEM – HALL DE ENTRADA.**





**SALA DE ESTAR – ESCADARIA – CORREDOR.**





**COPA-COZINHA.**



**LAVABO.**



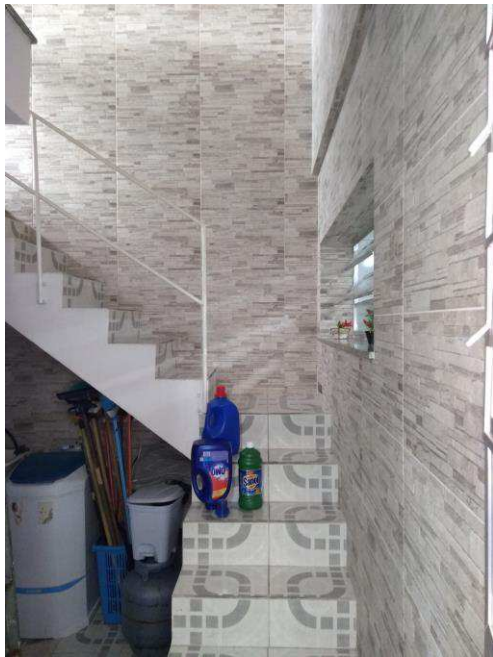
**DORMITÓRIOS.**



**BANHEIROS. (SUÍTE E CORREDOR)**



**ENTRADA LATERAL – ESCADARIA EXTERNA.**





**VARANDA.**



**LAVANDERIA E W.C DE SERVIÇO.**

