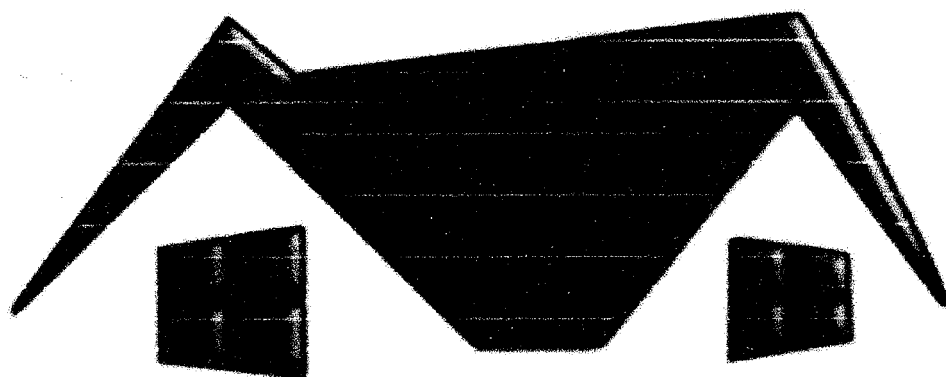




JR IMOBILIÁRIA

SUA FAMÍLIA MORANDO BEM

PERÍCIA TÉCNICA

Contratante: CONDOMÍNIO DE CASAS SÃO PAULO II

Av. Estácio de Sá, 1756 – Granja Viana – Cotia São Paulo/SP CEP: 06706-005

Avaliação: Lote 15– quadra 07 Rua: Duarte Coelho nº 17

Responsável

Nardma Rodrigues Soares dos Santos – CRECI/SP 31722-J

SUMÁRIO

OBJETIVO.....03

CARACTERIZAÇÃO.....04

MÉTODO UTILIZADO.....06

CONSIDERAÇÕES.....08

RESULTADO.....09



OBJETIVO

Este trabalho técnico imobiliário tem como objetivo atender às determinações e solicitações da Associação dos Adquirentes de Unidades no Empreendimento São Paulo II, situada na Avenida Estácio de Sá, 1.756 – Granja Vianna – Cotia – São Paulo – CEP 06706-005 – CNPJ 51.446.573/0001-84, pelo **processo judicial de nº 0009414-90-2019.8.26.0152**, com o fito de obter o valor do respectivo bem, da propriedade do **Lote 15 – quadra 07 Rua: Duarte Coelho nº 17**, fazendo ele parte integrante do condomínio de casas residenciais, sob o nome de São Paulo II.

Não obstante ao resultado final que será devidamente alcançado por este trabalho, pertence-se lograr êxito no objetivo aqui proposto, pois a perícia utilizou da norma brasileira para avaliação de imóveis desta natureza, ou seja, imóveis para moradia e urbanos e de uma pesquisa de mercado de imóveis similares, criando o cenário comparativo diante de dificuldade em não ter acesso ao bem,

Esse trabalho técnico contém 9 (nove) laudas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, sendo defeso a qualquer utilização diferentemente do que pelo solicitado pela empresa contratante, ficando ainda sua publicação ou divulgação não permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora.

A propriedade intelectual se refere aos direitos sobre as criações da mente, bens intangíveis exteriorizados por algum meio – obras literárias, invenções, programas de computador, por exemplo – que possuem valor patrimonial. Como qualquer espécie de propriedade, a propriedade intelectual permite que donos e criadores desses bens imateriais extraiam benefícios do trabalho e investimento a eles dedicados, sendo dessa forma um instrumento extremamente importante para o incentivo à inovação e o desenvolvimento científico, econômico e cultural da humanidade.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no Condomínio São Paulo II, situado na Av. Estácio de Sá, 1756 – Granja Viana – Cotia São Paulo/SP CEP: 06706-005, do **Lote 15 – quadra 07, Rua Duarte Coelho nº 17.**

Trata-se originariamente da Circunscrição Imobiliária de Cotia/SP com a **metragem total de 367,19²**, sendo que a área construída será aproximada, por não termos acesso direto ao imóvel, por método de satélite acreditamos que a área **construída esteja próxima a 190 m².**

Sobre o referido imóvel houve a instituição de um condomínio (Condomínio Residencial chamado São Paulo II).

Por meio da visita, foram observadas algumas características importantes sobre o imóvel, estas estão descritas na tabela abaixo.

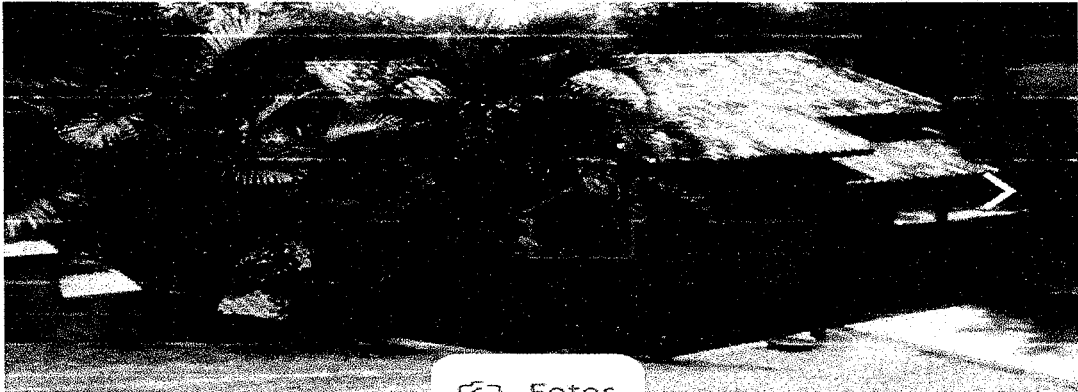
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	
MUNICÍPIO	Cotia - São Paulo
DATA DA VISITA	10/04/2021
TIPO DE IMÓVEL	Residencial
ENDEREÇO	Rua: Duarte Coelho, 17 – Granja Viana Cotia São Paulo/SP CEP: 06706-005, do lote 15 – quadra 7
EDIFICAÇÃO DE ENTORNO	O imóvel se localiza próximo a rodovia Raposo Tavares. As edificações de entorno tratam-se principalmente de imóveis residenciais (sobrados e casas), com a presença comércio próximo, escolas, pequenos centros comerciais.
PAVIMENTAÇÃO	Totalmente pavimentado.
INFRA ESTRUTURA URBANA	Básico
SERVIÇOS	Básicos
FATORES NEGATIVOS	Único acesso, rodovia raposo tavares.
ACESSOS	Somente a raposo tavares.
TOPOLOGIA ARQUITETÔNICA	Sem acesso
ÁREA DO TERRENO	367,19 m2
ÁREA CONSTRUÍDA	Sem acesso
PAREDES	Sem acesso
IDADE APARENTE	10 anos
CONSERVAÇÃO	Sem acesso

Foto frontal do Imóvel avaliado



Foto do imóvel comparativo – Imóvel 01



 Fotos

Venda
R\$ 780.000
+ R\$ 450 Condomínio
IPTU R\$ 200

Financiamento a partir de R\$4.731

Casa · 250m² · 4 Quartos · 6 Vagas



JR IMOBILIÁRIA – Av. Sagitário, 138 - Torre London, Sala 1715 - Alphaville Conde II - Barueri/SP
Fone: (11) 4193-4916 - www.jrimobiliaria.imb.br

Foto do imóvel comparativo – Imóvel 02

imovelweb



Fotos

Venda
R\$ 775.000
+ R\$ 430 Condomínio
IPTU R\$ 219

Financiamento a partir de R\$4.701

20 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

Casa - 213m² - 3 Quartos - 3 Vagas

Foto do imóvel comparativo – Imóvel 03

imovelweb



Fotos

Venda
R\$ 960.000
+ R\$ 700 Condomínio
IPTU R\$ 2.400

Financiamento a partir de R\$5.823

Casa - 380m² - 3 Quartos - 4 Vagas

MÉTODO UTILIZADO

Para a realização da presente perícia foram realizadas vistorias no imóvel objeto da avaliação para a determinação de suas características. Essa vistoria visava a detectar eventuais fatores que pudessem ser significativos para o valor final do imóvel.

O método comparativo direto, recomendado pela NBR 14653-1:2011, foi o escolhido para a determinação do valor do imóvel desta avaliação. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra tomada. No caso em questão, este método se mostrou o mais favorável, pois proporciona melhores resultados reais e valores de mercado para o bem avaliado. Utilizou-se o grau de fundamentação no nível II para a elaboração comparativa dos resultados obtidos.

A visita ao imóvel foi realizada no dia **10/04/2021 às 14 horas e 35 minutos**, juntamente com a visita ao imóvel foi realizada uma análise da região, observando-se características do bairro, as edificações e infraestrutura do entorno, além de se proceder a coleta de informações que seriam úteis à análise do valor de mercado do imóvel, mesmo não obtendo acesso as dependências internas do respectivo imóvel.

O processo que tramitou a sentença objeto da necessidade deste laudo pericial, condenou seus proprietários ao pagamento de quantia devidamente corrigida derivada do não cumprimento das obrigações referentes ao rateio das despesas efetuadas pelos autores da demanda, fazendo necessário o uso e atribuições através desta perícia para identificar a possibilidade da alienação do imóvel pela via judicial ou extrajudicial.

A seguir as características do imóvel serão descritas. Na sequência, são apresentados o memorial de cálculo e as amostras tomadas para a avaliação do imóvel, bem como o resultado encontrado.

CONSIDERAÇÕES

Os critérios da NBR 14.653-2/2011 para a avaliação dos imóveis foram observados para que se alcançasse o grau de fundamentação II nas avaliações, que tiveram o auxílio do software TS - Sisreg[®] da TECSYS Engenharia para o sistema de regressão linear do modelo.

Pelo fato de as edificações existentes sobre o terreno serem desconsideradas por força das disposições processuais, foi considerado no cálculo apenas dentro daquilo que foi possível avaliar a distância.

Para os dados amostrais, foram tomadas amostras de imóveis que possuíam características similares ao imóvel paradigma. Tratando-se de imóveis localizados na mesma região e com características semelhantes. Assim, foram tomadas amostras localizadas na região da Granja Vianna.

Para valoração do imóvel, como variáveis independentes, foram utilizados a metragem do terreno, a testada (comprimento da frente do imóvel) e o índice fiscal da Prefeitura de Cotia.

Como variável dependente, foi tomado o valor ofertado para venda do metro quadrado das amostras.

O valor estimado para o imóvel foi estimado para a presente data, sendo os dados fornecidos pelas imobiliárias e corretores tomados como sendo verdadeiros.

Após o levantamento desses dados foi realizada uma correção desse valor para a data do óbito do de cujus, através do IGMI-C da FGV-IBRE.

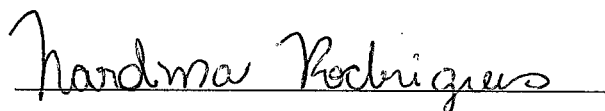
RESULTADO

Após realização da coleta de informações e sua posterior comparação dos valores de venda através da utilização do software TS-Sisreg, foram obtidos os seguintes resultados para a determinação do valor do imóvel avaliado:

Metragem do Terreno (m2)		367,19
Média de m2	R\$	1.850,00
Valor Estimado area total	R\$	679.301,50

Por fim, temos o valor de avaliação em **R\$ 785.400,00 (setecentos e oitenta e cinco Mil e Quatrocentos Reais)**, na presente data, pelos atributos particulares dos imóveis que foram possíveis verificar no imóvel, suas principais características externas, sua localização em condomínio fechado e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Isto posto, o presente Laudo é encerrado com 9 (nove) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, conforme prevê o modelo de perícia habitual a ser realizada por este expert.



JR IMOBILIÁRIA - CNPJ Nº 19.353.443/0001-94

Nardma Rodrigues Soares dos Santos

CRECI/SP 31722-J