

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara
Cível de São Bernardo do Campo – S.P.**

Processo Digital: 1015917-43.2016.8.26.0564

Enzo Zanon, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que **CONJUNTO HABITACIONAL EUROPA II** move contra **AMANDA SABADINI MENDES e outros**, em cumprimento à Decisão de folhas 94 e 95, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Requer ainda a Vossa Excelência a expedição da guia, **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 163)**, desde já os aceitando como definitivos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 10 de Maio de 2018.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – MAIO 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, vem por meio deste **Lauda 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 Ismael Emiliano da Silva nº 127, Ed. Barcelona, apto. 34, Conjunto Habitacional Europa II, em 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 do imóvel** avaliando, 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 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamentam a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

IMÓVEL AVALIANDO

Uma unidade autônoma designada como sendo o **apartamento nº 34**, localizado no **3º andar**, do **Edifício Barcelona**, parte integrante do **Conjunto Habitacional Europa II**, com acesso pela **Rua Ismael Emiliano da Silva nº 127**, no perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 40.295** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **09/05/2018**, após outras duas tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado e desta vez encontrando a moradora que se apresentou como sendo a **Srta. Amanda**, a requerida, e devidamente acompanhado e autorizado pela mesma, **pude vistoriar o imóvel por completo**, inclusive nas dependências internas do apartamento e do condomínio.

Assim pude constatar trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Popular**”, tipo “**quatro por andar**” com **63,07 m² de área útil**, contendo:

- **3 dormitórios básicos**, com piso em laminado de madeira padrão popular, pintura látex sobre massa fina, molduras de gesso, janela de ferro, portas em madeira folhada e ferragens tudo de padrão popular.
- **Sala de estar e corredor**, com piso em laminado de madeira padrão popular, pintura látex sobre massa fina, moldura de gesso, janela de ferro, porta em madeira maciça e ferragem de padrão superior.
- **Cozinha**, com iluminação direta por vitraux de ferro, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de padrão popular, moldura de gesso, porta em madeira folhada e ferragem de padrão popular, pia com balcão em pedra de granito com cuba em alumínio.
- **Lavanderia**, conjugada à cozinha sem divisória, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de padrão popular, moldura de gesso, janela de ferro e pequeno tanque em plástico.
- **Banheiro social**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de padrão popular, moldura de gesso, louças e metais padrão popular, pia em plástico sobre bancada de granito, vitraux de alumínio e porta em madeira folhada com ferragem de padrão popular.
- **Vaga de garagem**, localizada no pátio térreo do condomínio, para um auto, coberta e demarcada.

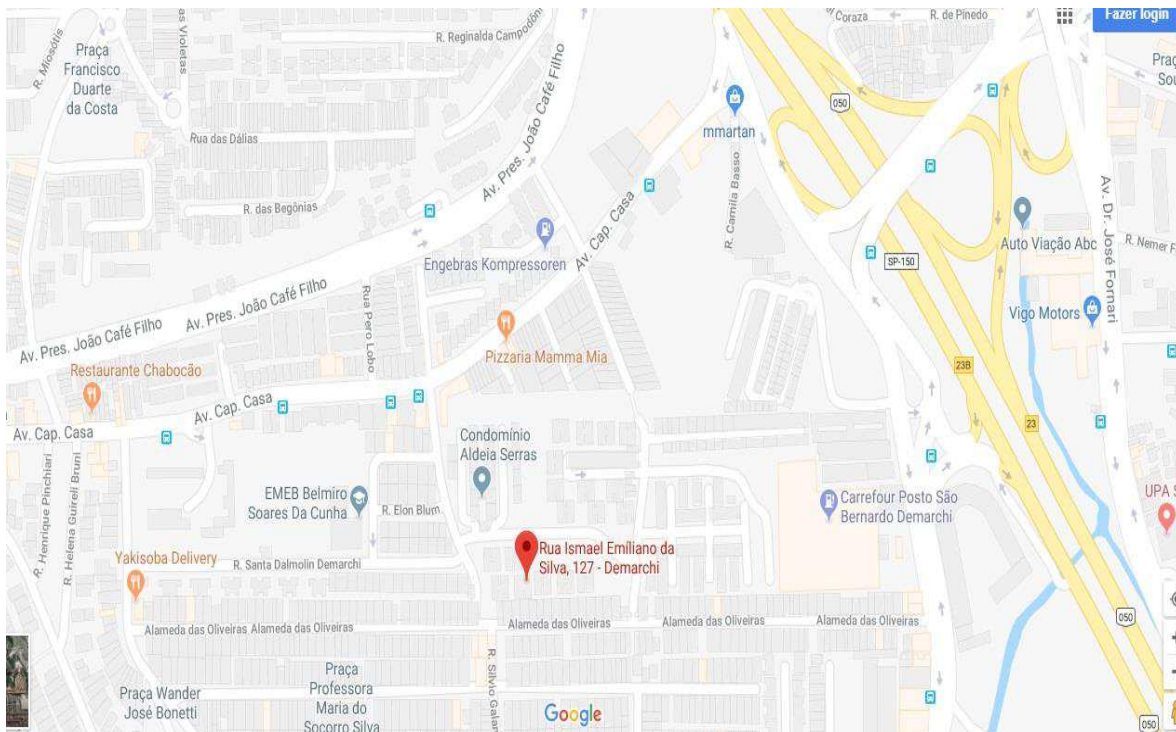
O apartamento possui **aproximadamente 23 anos de construção, é de padrão popular e se encontra em razoável estado de conservação**. As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas ou fissuras, nem pontos de infiltração, a **pintura geral** está desgastada e precisa ser refeita. Os **revestimentos de piso e parede** em cerâmica são de padrão popular, antigos e razoavelmente conservados, **os revestimentos de piso quente (laminado de madeira)**, são de padrão popular, estão desgastados e danificados, precisando de renovação. As **janelas** são de padrão popular, originais do empreendimento, apesar de um pouco sujas e desgastadas estão em funcionamento normal, **as portas** são de padrão popular, madeira folhada, baixa qualidade, algumas já danificadas, assim como as ferragens. **Louças e metais** são de qualidade popular, porém, preservados.

O **Edifício Barcelona, denominado no condomínio como sendo o bloco 07, possui 04 andares e não são servidos por elevadores, somente escada**, cada andar possui 4 apartamentos, sendo 2 a cada prumada em desnível, o hall de entrada, corredores e escadarias possui revestimento de piso em granilite, corrimãos em alumínio com pintura eletrostática, paredes com pintura látex sobre textura, iluminação automatizada e equipamentos para combate à incêndios.

O **Condomínio** onde se encontra o edifício **é de padrão popular**, possui ao todo, incluindo o Edifício Barcelona, **7 torres e 112 apartamentos**. O condomínio possui ruas asfaltadas e sinalizadas em bom estado, portaria central com controle de acesso ao condomínio com segurança 24 horas, possui boa área de circulação, jardins e convivência, porém, não há itens de lazer.

O **local** onde se encontra o imóvel **é de padrão médio-baixo**. O Bairro é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública. O local é favorável à moradia, está próximo da Região Central e do acesso aos Km 22 e 23 da Rodovia Anchieta. O condomínio se encontra a poucos metros da Avenida Capitão Casa, um importante corredor comercial, com acesso ao centro da cidade, além de um pequeno fluxo de comércio, serviços e algumas linhas de transporte coletivo.

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 Média e Absorção Lenta.

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.

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**, os quais devidamente tratados e homogeneizados pelos Fatores de Valorização e Desvalorização apresentaram uma média segura. Todas as ofertas foram apuradas pelo **Valor Unitário do Metro Quadrado da Área Útil (Vu)**.

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VUH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 3.238,00
02	R\$ 3.162,00
03	R\$ 3.238,00
04	R\$ 3.143,00

*** Valores por m² da área útil.**

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES SOBRE AS AMOSTRAS

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo condomínio do imóvel avaliando**. Trata-se de unidades bem semelhantes, pois no empreendimento só existem uma planta, todas com 3 dormitórios e uma vaga de garagem. As diferenças de acabamento, móveis planejados, decoração foram ajustadas através do tratamento por fatores. **Todas as amostras** ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m² da área útil

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 12.781,00.}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.195,25}$$

$$\text{Intervalo de Confiança} = \text{de R\$ 2.875,72 até R\$ 3.514,77.}$$

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

$$\begin{aligned} &\text{Valor de Venda do Imóvel Avaliando} \\ &\text{R\$ 201.524,41} \\ &(\text{63,07 m}^2 \times \text{R\$ 3.195,25 o Valor Unitário Homogeneizado}) \end{aligned}$$

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, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 201.500,00 (Duzentos e Um Mil e Quinhentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 27 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras com Homogeneização e Fatores.

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

São Bernardo do Campo, 10 de Maio de 2018.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente

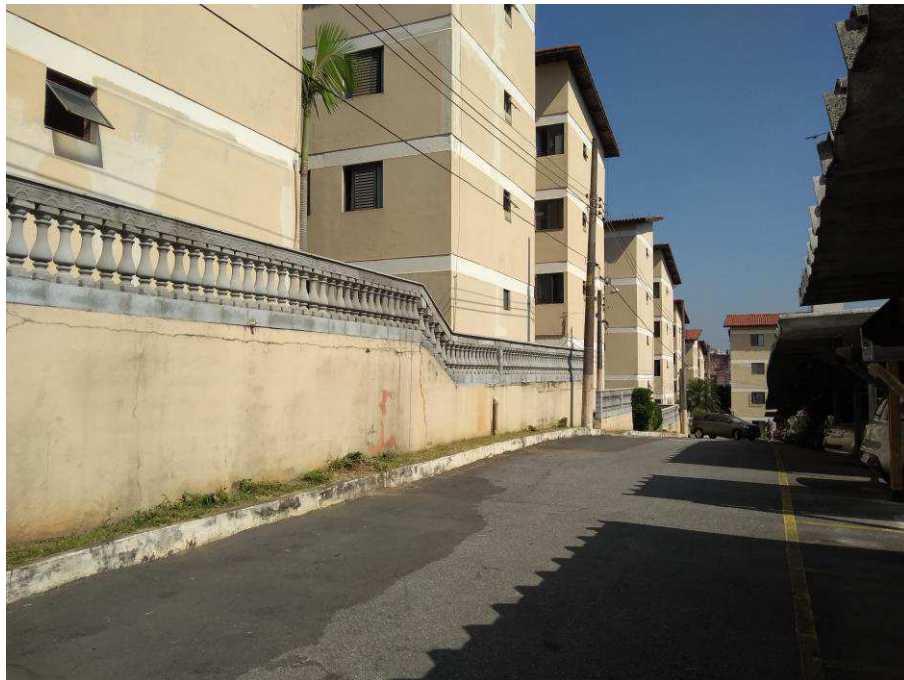
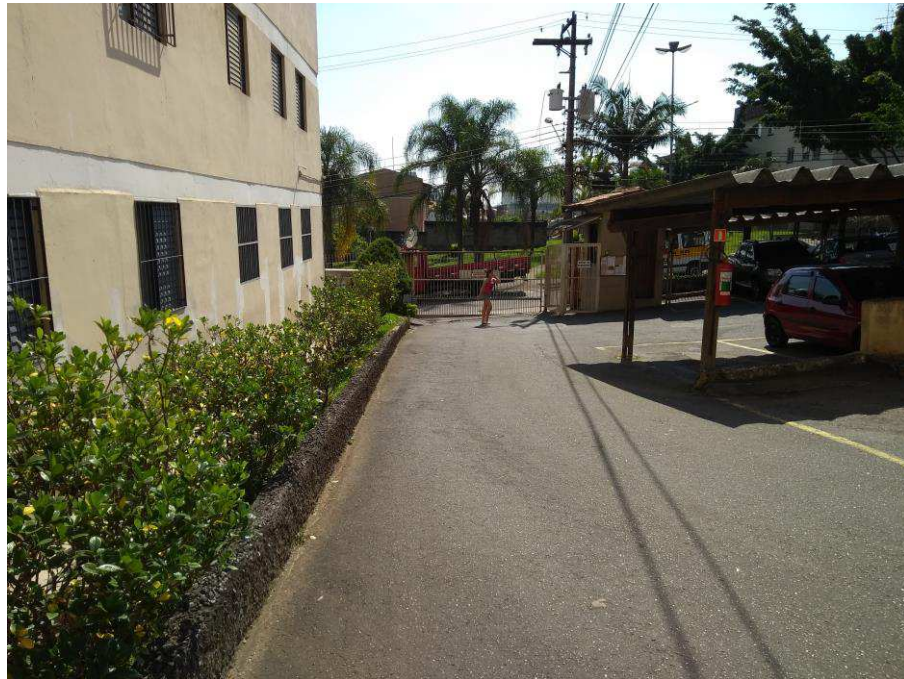
Anexo 1

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando.

CONJUNTO HABITACIONAL EUROPA II
VISTA DA PORTARIA CENTRAL DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.



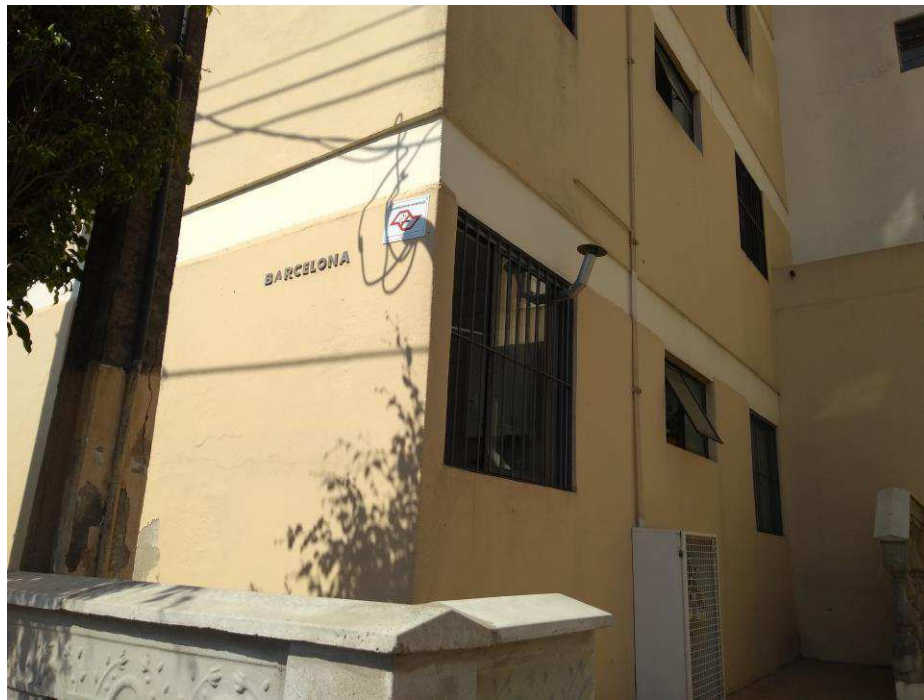
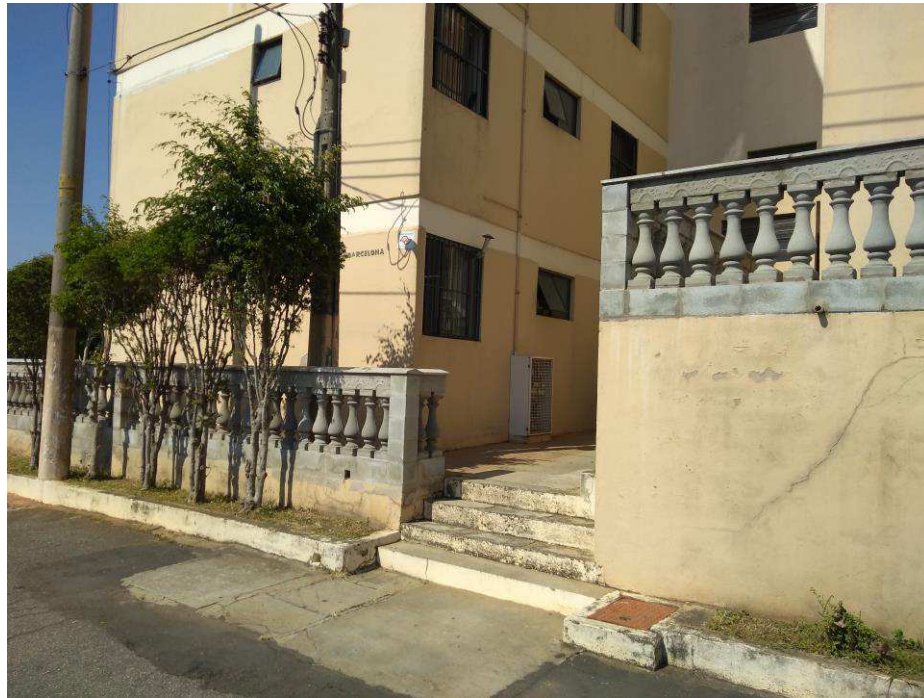
CONJUNTO HABITACIONAL EUROPA II
RUAS INTERNAS.



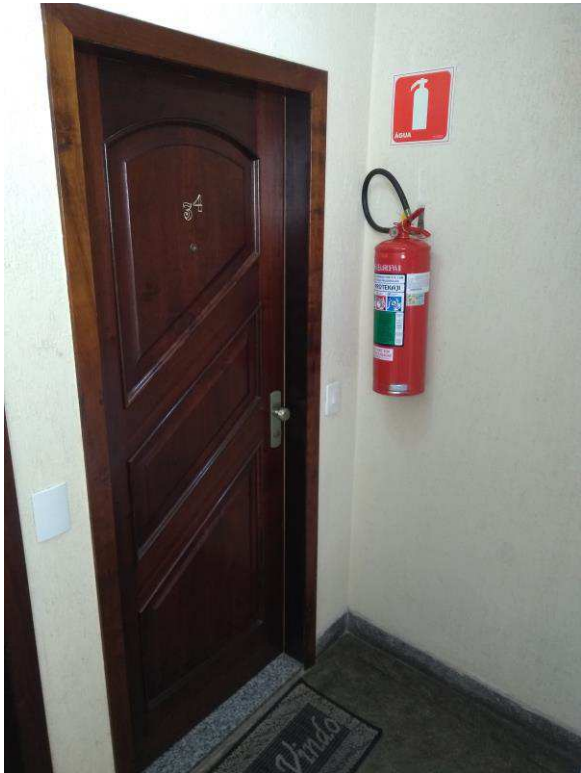
IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.



IMAGENS DO ED. BARCELONA.



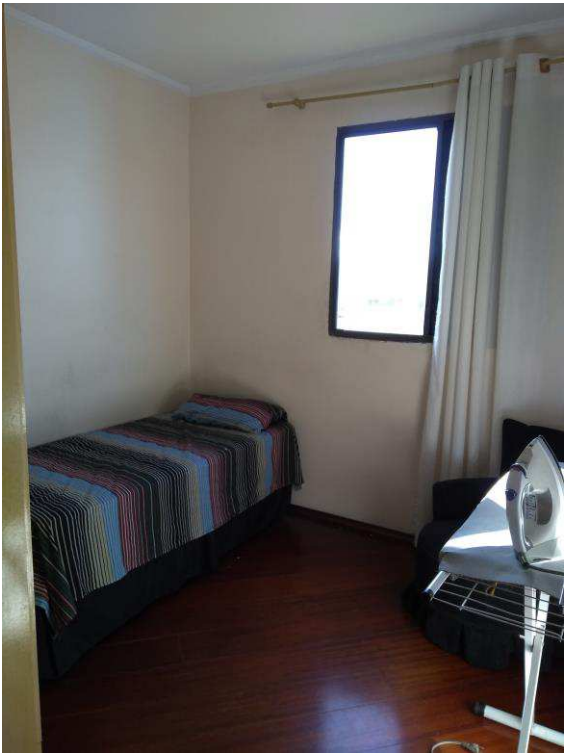
IMAGENS INTERNAS DO ED. BARCELONA.



VISTA INTERNA DO APTO – SALA E CORREDOR.



VISTA INTERNA DO APTO – DORMITÓRIOS.



VISTAS INTERNA DO APTO – COZINHA / LAVANDERIA.



VISTAS INTERNA DO APTO – BANHEIRO.



VISTAS INTERNA DO APTO – DETALHES.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

4.1 – Apto com 3 dormitórios - 1 vaga de garagem – 63 m² de área útil.

Mesmo condomínio do avaliando. Idade Aparente 5 anos.

Valor do Imóvel R\$ 255.000,00 – em oferta.

Endereço: Rua Ismael Emiliano da Silva nº 127, Bairro dos Casas – S.B.C.

Valor do m² da área útil = R\$ 4.047,61.

Obs: Apto impecável, piso frio 1ª linha em todos os quartos e sala, vários móveis planejados, cozinha c/ bancada em granito, forno e fogão embutidos, reformadíssimo.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.238,00.**

Contato: Tratual Imóveis – Cod. AP0549 – Fones: 4901-6425.

4.2 – Apto com 3 dormitórios - 1 vaga de garagem – 63 m² de área útil.

Mesmo condomínio do avaliando. Idade Aparente 15 anos.

Valor do Imóvel R\$ 249.000,00 – em oferta.

Endereço: Rua Ismael Emiliano da Silva nº 127, Bairro dos Casas – S.B.C.

Valor do m² da área útil = R\$ 3.952,38.

Obs: Apto bonito, conservado, revestimentos modernizados, vários móveis planejados, 3º dormitório revertido em sala de jantar.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.162,00.**

Contato: Re/Max – Maxxi Imóveis – Cod. AP3518 – Fones: 4941-2121.

4.3 – Apto com 3 dormitórios - 1 vaga de garagem – 63 m² de área útil.

Mesmo condomínio do avaliando. Idade Aparente 15 anos.

Valor do Imóvel R\$ 240.000,00 – em oferta.

Endereço: Rua Ismael Emiliano da Silva nº 127, Bairro dos Casas – S.B.C.

Valor do m² da área útil = R\$ 3.809,52.

Obs: Apto bonito, conservado, revestimentos modernizados, planejados só de cozinha, dormitórios e sala com piso laminado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) = **VuH = R\$ 3.238,00.**

Contato: WR Imóveis – Cod. AP2106 – Fones: 4338-0770.

4.4 – Apto com 3 dormitórios - 1 vaga de garagem – 63 m² de área útil.

Mesmo condomínio do avaliando. Idade Aparente 15 anos.

Valor do Imóvel R\$ 220.000,00 – em oferta.

Endereço: Rua Ismael Emiliano da Silva nº 127, Bairro dos Casas – S.B.C.

Valor do m² da área útil = R\$ 3.492,06.

Obs: Apto simples, tudo com piso frio, sem planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 3.143,00.**

Contato: Gonçalves Imóveis – Cod. 1013-1-38207 – Fones: 4331-4040.

Explicação dos Fatores Utilizados e Homogeneização:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

Fc = Fator Conservação – Aplicado para tratar as amostras quando em condições melhores ou piores ao imóvel avaliando, podendo ser maior ou menor dependendo de idade do imóvel, acabamento, itens de decoração inclusos, móveis planejados, apresentação, pintura, qualidade e custo de materiais, etc.

VuH = Valor Unitário Homogeneizado – Valor do M² da área útil após tratamento.