

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

Processo Digital: 1031314-45.2016.8.26.0564

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 – Obrigações Condomínio, em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO** move contra **CARLOS KAZUMI ISHIHARA**, em cumprimento ao Despacho de folhas 83/84, 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. 117/118)**, desde já os aceitando como definitivos.

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

São Bernardo do Campo, 14 de Dezembro de 2018.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – DEZEMBRO 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 Itú nº 460, apto 31, Vila Baeta Neves, 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

Uma unidade autônoma designada como sendo o **apartamento nº 31**, localizado no **3º andar** do **Edifício San Marco**, com acesso pela **Rua Itú nº 460**, esquina com Rua Avaré, na **Vila Baeta Neves**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 71.955** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. **(a referida matrícula não contempla as vagas de garagem).**

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **07/12/2018**, às 9:00 horas, compareci ao Edifício San Marco, devidamente agendado com a Oficial de Justiça Marcia, o Zelador João Inácio e o Chaveiro Mariano, nos dirigimos ao 3º andar, precisamente na unidade 31 e lá fizemos a abertura do apartamento de forma pacífica e sem nenhum dano a porta ou a fechadura, a qual teve seu segredo substituído e as novas chaves entregues ao zelador após nossa vistoria, e assim pude adentrar ao apartamento e **vistoria-lo por completo**, inclusive nas dependências internas do condomínio, sempre acompanhado pela oficial.

Constatei trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Médio-Baixo**”, com **93,54 m² de área útil**, contendo:

- **3 dormitórios**, um deles com banheiro privativo do tipo **suíte**, sendo os quartos com revestimento de piso em carpete de nylon, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina sem molduras, janela de alumínio anodizado, portas em madeira de padrão médio assim como as ferragens, o **banheiro da suíte**, possui revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão mediano já substituídos, pia com bancada em granito e cuba de louça, fechamento de box em vidro temperado, louças padrão básico e metais padrão mediano, vitraux de alumínio anodizado e porta em madeira.
- **Banheiro Social**, possui revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão mediano já substituídos, pia com bancada em granito e cuba de louça, fechamento de box em vidro temperado, louças padrão básico e metais padrão mediano, vitraux de alumínio anodizado e porta em madeira.

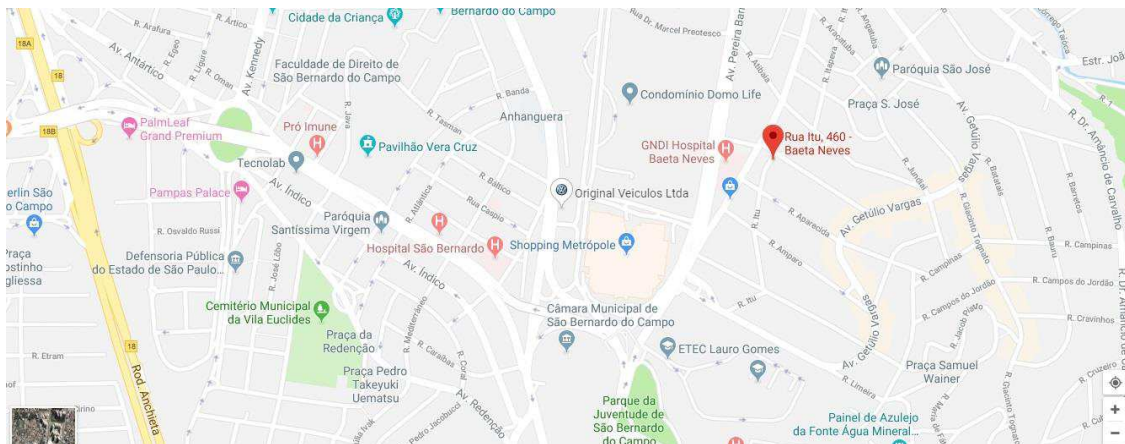
- **Sala para 2 ambientes com sacada e corredor**, com revestimento de piso em “taquinho” de madeira, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina com molduras em gesso, porta social de entrada de madeira, porta balcão em vidro sob estrutura de alumínio anodizado, a **sacada** com piso em cerâmica básico, paredes revestidas e guarda corpo em alvenaria com pintura látex sobre textura.
 - **Cozinha e Lavanderia**, conjugadas, amplas, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica mediana, molduras em gesso, balcão em granito, pia em granito com cuba de inox, metais de padrão médio, tanque de louça, divisória em porta de vidro com estrutura de alumínio anodizado, porta da cozinha em madeira, janela somente na lavanderia, em vidro sobre estrutura de alumínio anodizado.
 - **2 Vagas de garagem**, demarcadas e definitivas, localizada no 1º subsolo do edifício, com acesso por portão automatizado. **(as vagas foram informadas e apresentadas pela zeladoria, porém, no local não há numeração). As vagas devem possuir matrícula separada, porém, não incluídas na Penhora. (fls. 89)**
- **O apartamento possui aproximadamente 25 anos de construção, é de padrão médio e se encontra em seu razoável estado de conservação. As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas, fissuras ou infiltrações, a **pintura geral** está ruim e precisa ser refeita. Os revestimentos de piso e parede em cerâmica são todos de qualidade mediana, já não são os originais da construção, porém, na cozinha já se encontra algumas peças faltando e soltando. Os revestimentos de piso quente, (sala e corredor) são em tacos de madeira de padrão mediano, porém, já estão riscados e desgastados, precisando de raspagem e nova resina e os de carpete de nylon (dormitórios) já se encontram desgastados e sujos e precisam ser renovados. As janelas e vitraux são todas de padrão superior, originais do empreendimento, todas em alumínio anodizado e com boa conservação, as portas e ferragens estão precisando de pintura, são de madeira, igualmente de padrão médio, e estão razoavelmente conservadas. As Louças e os metais são também de padrão mediano e estão razoavelmente conservados. Os acabamentos em gesso da Cozinha e Banheiro precisam de reparo.**

Resumidamente é um apartamento que apesar de antigo, possui padrão construtivo médio da época, precisando somente dos pequenos reparos e pintura para sua conservação.

- O edifício possui 8 andares “tipo”, servidos por 02 (dois) elevadores, cada andar possui 06 (seis) apartamentos, possui áreas comuns e circulação com piso em cerâmica de boa qualidade, paredes e tetos com pintura látex sobre textura, tetos rebaixados em gesso com iluminação embutida, portas em vidro, fechamento externo em grades de alumínio anodizado. A pintura das prumadas externas e garagens está ruim, já a pintura das áreas internas está boa. Trata-se de uma Torre Única, com portaria e demais áreas comuns monitoradas 24 horas por uma central virtual com circuito de câmeras. No lazer conta pequeno playground, uma sala de ginastica conjugada à jogos, um salão de festas e espaços de convivência, tudo com razoável conservação.

- O local onde se encontra o imóvel é de padrão médio. A Vila Baeta Neves é um dos bairros mais antigos e populosos da Cidade, estrategicamente localizado ao lado do Paço Municipal, Região Central, guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de um enorme e variado comercio. A região circunvizinha ainda é privilegiada em diversos tipos de serviços como escolas, parques, faculdades, hospitais, hipermercados, bancos e diversas 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 Baixa 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\$ 3.977,27
02	R\$ 3.890,40
03	R\$ 3.740,00
04	R\$ 4.164,37

*** Valores por m² da área útil.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo conceito de edifício, antigos, pouco lazer, torre única, valor de condomínio superior à R\$ 500,00 e todos no mesmo bairro**. Trata-se de unidades são bem semelhantes, todos apartamentos são com áreas privativas de 73 e 93 m² incluindo o avaliando. As poucas diferenças de tamanho foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. As diferenças de acabamento, conservação, mobília e quantidade de garagens, 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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 15.772,04}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.943,01}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 3.548,70 até R\$ 4.337,31.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 368.829,15
 (93,54 m² X R\$ 3.943,01 o Valor Unitário Homogeneizado)

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\$ 369.000,00 (Trezentos e Sessenta e Nove Mil Reais) em números arredondados.**

Nota Importante: O presente valor só pode ser considerado com a inclusão das 02 (duas) vagas de garagens pertencentes ao apartamento e não incluídas no Termo de Penhora.

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 25 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, 14 de Dezembro de 2018.

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

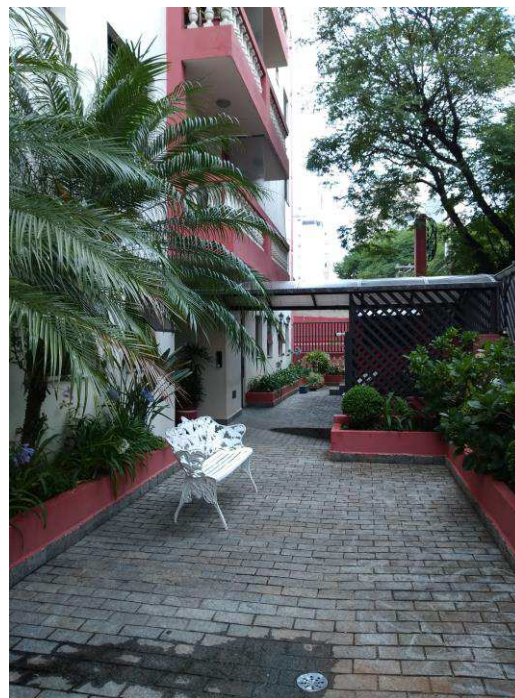
Anexo 1

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando.

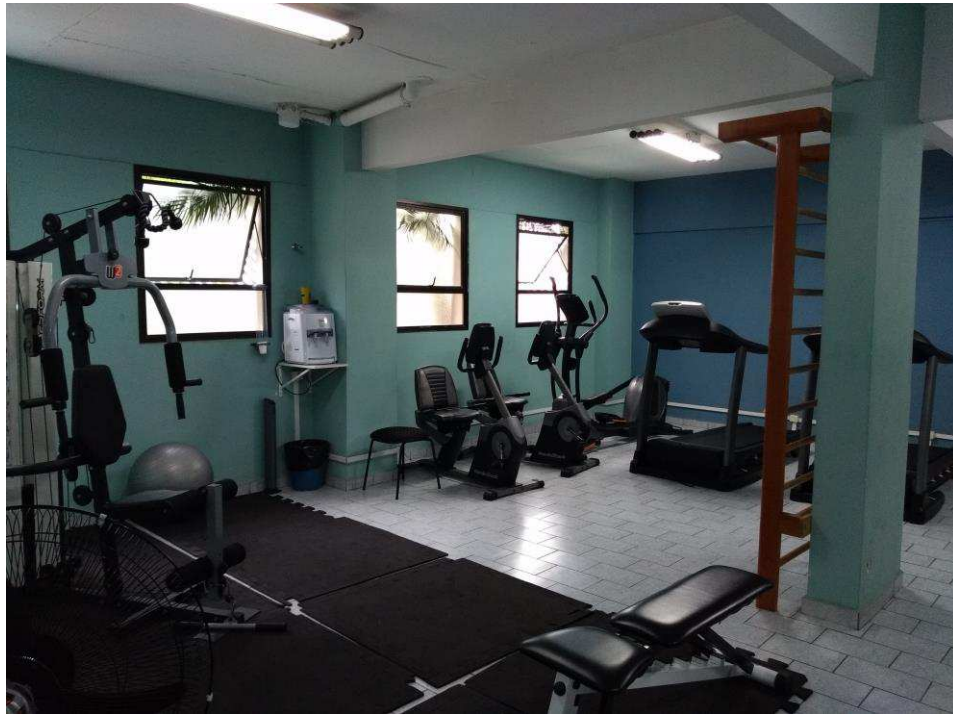
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO – FACHADA E ACESSOS.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO – IMAGENS INTERNAS.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO – ACADEMIA E SALÃO DE JOGOS.



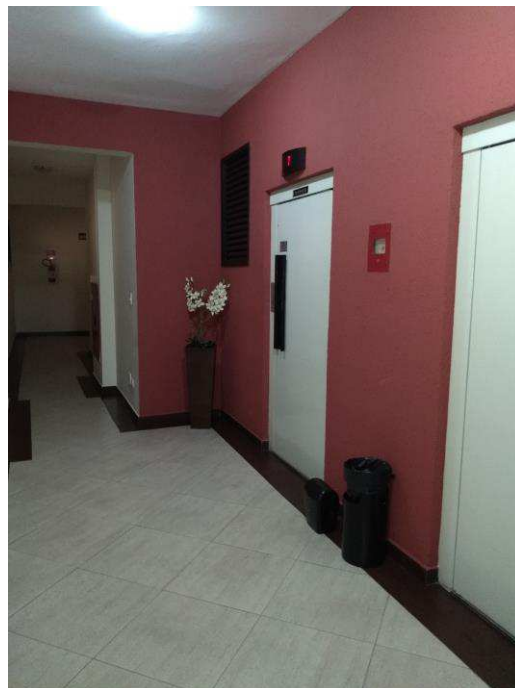
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONTINENTAL RESIDENCE – SALÃO DE FESTAS.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAN MARCO – GARAGENS SUBSOLO.



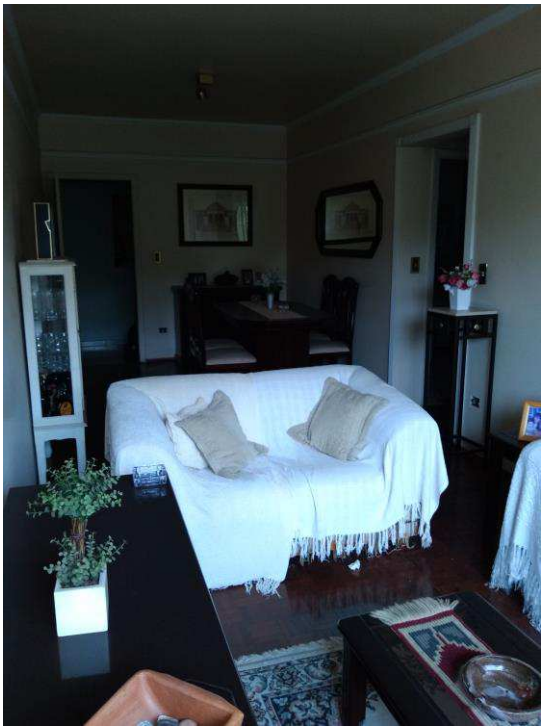
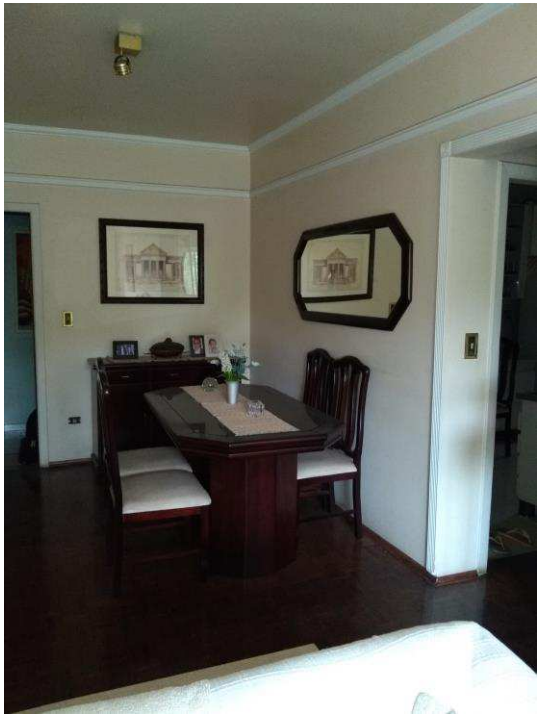
EDIFÍCIO SAN MARCO – HALL ENTRADA TÉRREO.



EDIFÍCIO SAN MARCO – HALL 3º ANDAR.



IMAGENS INTERNAS APTO 31 – SALA 2 AMBIENTES.



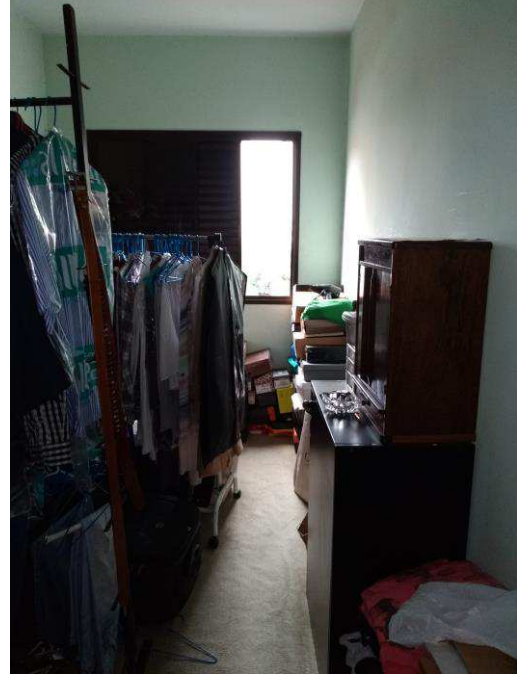
IMAGENS INTERNAS APTO 31 – VISTA SACADA.



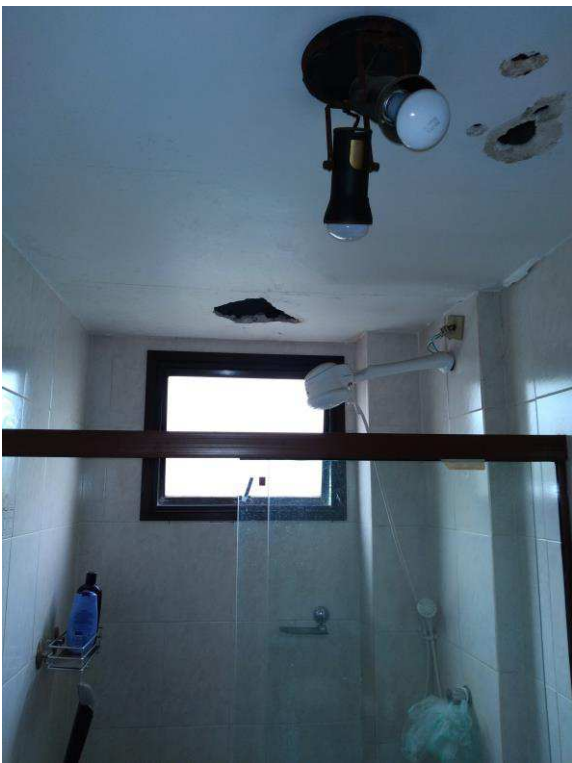
IMAGENS INTERNAS DO APTO 31 – COZINHA / LAVANDERIA.



IMAGENS INTERNAS DO APTO 31 – DORMITÓRIOS.



IMAGENS INTERNAS DO APTO 31 – BANHEIROS.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

4.1 – Apto c/ 3 dorms. (suíte) 1 vaga de garagem – 88 m² de área útil.

Rua Amparo nº 110, Vila Baeta Neves, S.B.Campo.

R\$ 350.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 3.977,27.

Observações: 200 metros do avaliando, mesmo conceito, prédio antigo, torre única, apto amplo, conservação razoável, condomínio, taxas e serviços semelhantes.

Contato: Sueli Santos - Fones: 011-4122-2933.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 1.10 (Fg) = **VuH = R\$ 3.977,27.**

4.2 – Apto c/ 2 dorms. (suíte) 2 vagas de garagens – 73 m² de área útil.

Rua Itú nº 460, Vila Baeta Neves, S.B.Campo.

R\$ 355.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 4.863,01.

Observações: Mesmo prédio do avaliando, conservação e acabamento superiores.

Contato: Nicolle Orbetelli - Fones: 011-4121-2730 / 011-97259-1998.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.890,40.**

4.3 – Apto c/ 3 dorms. (suíte) 2 vagas de garagens – 75m² de área útil.

Avenida Getúlio Vargas nº 1.470, Vila Baeta Neves, S.B.Campo.

R\$ 330.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 4.400,00.

Observações: 800 metros do avaliando, mesmo conceito, prédio antigo, torre única, apto com boa conservação e apresentação, móveis planejados.

Contato: Casari Imóveis – Cod. AP 52.621 - Fones: 011-4122-7777.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) = **VuH = R\$ 3.740,00.**

4.4 – Apto c/ 3 dorms. 2 vagas de garagens – 73 m² de área útil.

Rua Itú nº 343, Vila Baeta Neves, S.B.Campo.

R\$ 380.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 5.205,47.

Observações: 150 metros do avaliando, mesmo conceito, torre única, porém, um pouco mais novo, aproximadamente 20 anos, conservação e acabamentos superiores.

Contato: Casari Imóveis – Cod. AP 58.011 - Fones: 011-4122-7777.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 4.164,37.**

Explicação dos Fatores Utilizados:

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 aparente do imóvel, acabamento, itens de decoração inclusos, móveis planejados, apresentação, pintura, qualidade e custo de materiais, etc.

Fg = Fator Vagas de Garagens – Aplicado em uma das amostras, pois a mesma possui 1 (uma) vaga apenas, diferente do avaliando e demais ofertas que possuem 2 (duas), fator extremamente relevante na avaliação dos imóveis, apurado e considerado pela diferença média entre outros imóveis do mercado imobiliário que apresentam variação de 1 ou 2 vagas no mesmo padrão e região.

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