

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – Objetivo da Avaliação

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor médio de mercado do **Apartamento 32**, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **Bloco 08** do **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II**, com entrada pela Avenida Parada Pinto, nº3420, no 8º Subdistrito – Santana, desta capital, contendo área útil de 49,27 metros quadrados, área comum de 13,50 metros quadrados, (inclusive uma vaga indeterminada descoberta, localizada no pavimento térreo do respectivo bloco), área total de 62,77 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,0006993.

O imóvel penhorado está registrado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob a **matrícula nº66.264** e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo como **contribuinte nº071.431.1915-6**.

Sua descrição está contida nos capítulos seguintes deste laudo.

1.2 – Finalidade da Avaliação

O presente trabalho destina-se a esclarecer à M.Ma. Juíza desta ação sobre o valor médio de mercado do imóvel, para alienação através de leilão.

2 - VISTORIA

De acordo com a vistoria efetuada no dia 15 de outubro do corrente ano, com a presença do Sra. Maria Helena Dino Neves, conselheira consultiva do Bl. 08, foi possível constatar:

2.1 – Região Avaliatória

2.1.1 - Localização

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Parada Pinto, onde apresenta o número 3420, no quarteirão formado pela própria Avenida Parada Pinto e a Avenida Ultramarino, quarteirão este

41

inserido no Jardim Carlu, bairro do Mandaqui, na cidade de São Paulo.

A Avenida Parada Pinto constitui-se em logradouro com trânsito local, de mão dupla de direção e praticamente plana no trecho considerado.

(V. ANEXO 01 – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO)

A região apresenta características de uso misto, com construções de prédios de apartamentos, edificações térreas e assobradadas, abrigando população de médio poder aquisitivo.

2.1.2 – Zoneamento

Com relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, o imóvel avaliando em **ZM1 01 – zona mista de densidades demográfica e construtiva baixas**, apresenta-se “conforme”, tornando-se desnecessárias maiores informações relativas às categorias de uso, recuos mínimos e taxas de ocupação e aproveitamento máximos permitidos.

2.1.3 – Melhoramentos Públicos

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos essenciais e disponíveis: redes de água, esgoto, gás, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações; pavimentação, guias e sarjetas de concreto; transportes públicos, serviços comunitários e lazer nas proximidades.

2.1.4 – Parâmetros

4ª Zona Avaliatória (IBAPE-SP): Incorporações de padrão popular.

Fr = 16,00 m (frente de referência)

Ce = 1,10 (coeficiente máximo de valorização de esquina ou frentes múltiplas)

2.1.5 – Mapas Fiscais

O imóvel avaliando situa-se na **Quadra 431 do Setor 071 dos Mapas Fiscais da Municipalidade (contribuinte 071.431.1915-6)** com valor de **R\$155.657,00** como Valor Venal de Referência (ITBI) para o mês de outubro do exercício de 2014.

(V. ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA)

132

(V. ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA)

2.2 – Imóvel

2.2.1 – Características Gerais

O CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II, onde se localiza o apartamento avaliando, é constituído por 13 (treze) torres, tendo cada uma delas pavimento térreo mais 13 (treze) andares, com 08 (oito) apartamentos por andar, tendo, o piso térreo, apenas 06 (seis) unidades.

Cada bloco é servido por dois elevadores, sendo um para unidades com final ímpar e o outro, para unidades com final par.

O acesso ao condomínio é controlado pela portaria, sendo as cancelas/portões, tanto para pedestres como para veículos, acionados eletricamente.

Há também uma entrada para pedestres que dista aproximadamente 25 metros do bloco 08, onde se localiza o apartamento avaliando.

Na guarita há um vídeo que monitora câmaras colocadas em pontos estratégicos do conjunto residencial.

Cada bloco tem duas entradas e uma recepção, localizada no hall dos elevadores, e salão de festa.

O Condomínio apresenta como lazer apenas quadra poli-esportiva e parquinho infantil.

(V. ANEXO 03 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO)

De acordo com a vistoria, assim como do que se pôde verificar das informações documentais, IPTU, **(V. ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA)** e testemunhos pessoais, tem-se:

2.2.1.1 – Terreno

Área (At)	= 63.023m2 (IPTU)
Fração ideal	= 0,0007(IPTU)

(V. ANEXO 03 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO)



2.2.1.2 – Construção (Apartamento 32 - BL 08)

No que interessa à avaliação, tem-se:

Área útil	: 49,27m ² (Matrícula)
Classe	: Residencial
Grupo/Tipo	: 1.3 - Apartamento
Padrão Construtivo	: Médio (c/elevador)
Intervalo de Valores	: 1,41 1,60 1,80 (H82N)
Idade	: 24 anos (IPTU)
Estado de conservação	: “e” (Reparos simples)
Depreciação	: 18,10%

2.2.1.2.1 – Descrição

O bem avaliando tem as seguintes acomodações: sala com piso cerâmico, paredes de bloco de concreto e teto em laje, pintados em látex sobre massa corrida, 02 quartos com pisos cerâmicos e paredes conforme as da sala, banheiro com box, piso cerâmico e paredes acabadas em azulejo até a altura do teto, cozinha e pequena área de serviço, com pisos cerâmicos e paredes com azulejo até a altura do teto.

Os caixilhos/esquadrias das janelas e/ou vitros são de alumínio, com fechamento em vidro comum e as portas são de material aglomerado e envernizadas.

2.2.1.2.2 – Fatores Ponderáveis

Aspectos positivos: Localização, condução farta para o centro e outros bairros da zona norte, segurança.

Aspectos negativos: Vagas não desmembradas e a “céu aberto”, ficando os carros ao relento; área do condomínio com topografia muito acidentada.

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – Critérios

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR – 14.653-2 de 2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - Normas Para Avaliações Urbanas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3.2 – Metodologia

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação, agrupados em:

Direto ou Comparativo;

Indiretos : de Custo, da Renda e Involutivo.

O Método comparativo de dados de mercado, ou Método direto, é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares, quais sejam:

Método de custo: onde a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução, à época da avaliação, das benfeitorias e fator de comercialização, onde o fator de comercialização seja levado em conta dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.

Este último, no entanto, para avaliações de nível de rigor expedito e normal, poderá ser englobado ao custo de reprodução das benfeitorias representando valores de venda.

Método da renda: onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador.

Método involutivo: onde o valor do terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e às condições de mercado.

Para a aplicação deste método exige-se que o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de permitidos seu uso e ocupação e que as unidades admitidas no modelo sejam absorvidas pelo mercado no prazo pré-estabelecido.



Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização do método direto mais recomendável, a saber, o **Comparativo de Dados de Mercado**.

3.3 – Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

3.3.1 – Valor Unitário Médio.

A avaliação do imóvel visa a determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada uma pesquisa no próprio condomínio sobre unidades à venda e/ou recentemente comercializadas, considerando-se o grande número de apartamentos-tipo que compõem o universo do condomínio, ou seja, cerca de um mil e quatrocentos e trinta unidades.

A referida pesquisa forneceu o valor médio **R\$240.000,00 (duzentos e quarenta reais)** para apartamentos à venda, válido para o mês de outubro/2014, considerando que estas unidades foram reformadas, estando em muito bom estado de conservação.

A pesquisa foi feita no próprio Bl. 08, nas seguintes unidades:

Apartamentos: 83, 122, 123, 128.

Ainda no Bl. 08, a unidade 106 foi recentemente negociada pelo valor de R\$245.000,00 e o apartamento 5 está à venda por R\$270.000,00, valor que dificilmente será atingido, segundo a informante, D. Maria Helena.

3.3.2 – Valor do Apartamento 32 - BL. 08

Considerando a necessidade de reformas, devido ao seu estado de conservação, o valor médio de mercado do bem avaliando foi estimado em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)

VALOR DO IMÓVEL = R\$190.000,00
(cento e noventa mil reais)



4 – CONCLUSÃO

Face ao exposto, adota-se como valor médio de mercado para o imóvel constituído pelo **apartamento 32, com direito a uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do BLOCO 08, do CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II**, situado à Avenida Parada Pinto, número 3.420, no Bairro do Mandaqui, na cidade de São Paulo, aquele definido no item 3.3.2, ou seja:

Valor Médio de Mercado do Imóvel =

R\$190.000,00

(cento e noventa mil reais)

5 – ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo de avaliação digitado em 08 (oito) folhas, de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Integram, ainda, este trabalho, 03 anexos:

ANEXO 01 – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO 02 – DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO 03 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

São Paulo, 22 de outubro de 2014


Nelson Blendowski de Oliveira
CREA nº13.920/D - SP

ANEXO 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO







132

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA





Secretaria Municipal de Finanças (SF)

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU)	071	431	1915	6 *	1	Data	16/10/2014
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	------	---

SQL	Valor	Endereço
071.431.1915.6	155.657,00	AV PARADA PINTO, 03420 AP 32 E VG BLOCO 8 02011-001

ANEXO 03

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



421

AVENIDA PARADA PINTO VISTA NOS DOIS SENTIDOS.



PORTARIA DO CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II.

42



VISTA PARCIAL DE UM DOS PÁTEOS DE ESTACIONAMENTO.

ALGUMAS RUAS MOSTRANDO A TOPOGRAFIA ACIDENTADA DO TERRENO.



INDICAÇÃO DO BLOCO 08 ONDE SE SITUA O APARTAMENTO AVALIANDO.



432

FACHADA DO BLOCO 08.



43

PORTA DE ACESSO AO BLOCO 08.

432

PORTARIA DO BLOCO 08.



435

HALL DO ELEVADOR SOCIAL DAS UNIDADES DO BLOCO 08.



CORREDOR DE DISTRIBUIÇÃO NO 8º ANDAR.



434

PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO 32.

433

VISTA PARCIAL DO INTERIOR DO APARTAMENTO AVALIANDO.

VISTAS DA SALA.

440



430



441

BANHEIRO, MOSTRANDO O PISO CERÂMICO PARCIALMENTE COBERTO POR JORNAL DEVIDO SUA MAL CONSERVAÇÃO.



442

OUTRA VISTA DO BANHEIRO MOSTRANDO PAREDE AZULEJADA E TETO MAL CONSERVADOS.



444

QUARTO.

443



440

COZINHA.

448

OUTRA VISTA MOSTRANDO FALHAS NO PISO CERÂMICO.

**ÁREA DE SERVIÇO CONTIGUA À COZINHA, MOSTRANDO SEU ESTADO DE
CONSERVAÇÃO (PISO, PAREDES E TETO).**

