

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

Processo Digital: 0019626-06.2016.8.26.0564

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 Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I** move contra **LUCIANO TADEU N. DE REZENDE**, em cumprimento ao Despacho de folhas 64 / 65 vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho, ficou autorizada, mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 86)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

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

São Bernardo do Campo, 22 de Janeiro de 2019.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – JANEIRO 2019.

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 Papa Paulo VI nº 200, Bloco 01, apto 44, Jardim Irajá, 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 1044/2007 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 44**, localizado no **4º andar**, ou 5º pavimento do **Edifício Patmos - Bloco 01**, parte integrante do **Conjunto Residencial Yrajá Garden I**, com acesso pela **Rua Papa Paulo VI nº 200**, no **Jardim Irajá**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado em maior área na **matrícula nº 60.643** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **18/01/2019**, devidamente acompanhado pelo **Oficial de Justiça Rodolfo e o chaveiro Sr. Mariano**, munidos do Mandado de Vistoria nº *56420180681112*, estivemos pessoalmente na portaria do imóvel a ser avaliado e lá, juntamente com o funcionário do condomínio, Sr. Lindomar, nos dirigimos à unidade 44 do bloco 01 onde foi realizada a abertura da fechadura da porta e desta forma pudemos adentrar na referida unidade, que se encontrava totalmente livre e desocupada de coisas e pessoas e assim pude **vistoria-la por completo** e na sequência nas dependências do condomínio, sempre acompanhado do zelador Sr. Lindomar. Após a vistoria o apartamento foi novamente trancado, nova chave foi feita e deixada em poder do funcionário Lindomar.

Constatei trata-se de um **apartamento residencial** de **“Padrão-Popular”**, tipo **“quatro por andar”** com **48,77 m² de área útil**, contendo:

- **2 dormitórios**, com piso revestido em cerâmica básica, pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, janelas em alumínio anodizado, portas em madeira folhada de padrão popular e ferragens populares.
- **Sala de estar com sacada e corredor**, com piso revestido em cerâmica básica, pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, porta balcão de vidro sobre estrutura de alumínio anodizado, porta em madeira folhada de padrão popular e ferragens populares, **a sacada** possui piso revestido em cerâmica básica e guarda corpo em ferro.

- **Cozinha e Lavanderia** conjugadas, divididas por uma mureta, iluminação direta somente na lavanderia, com revestimentos de piso e uma parede até o teto em cerâmica de padrão superior tipo pastilha, molduras de gesso, pia em granito com cuba em inox e metais populares, janela de vidro sobre estrutura de alumínio anodizado, tanque de plástico, gás encanado e porta em madeira folhada de padrão popular e ferragens populares.
- **Banheiro**, com revestimentos de piso e paredes do box até o teto em cerâmica de padrão superior tipo pastilha, sem molduras de gesso, fechamento do box em vidro temperado, louças e metais de padrão popular, vitraux de alumínio anodizado e porta em madeira folhada de padrão popular com ferragens populares.
- **Vaga de garagem**, descoberta para um auto, com sistema de rodízio e eventualmente com necessidade de manobrista, ou seja, vaga travada.

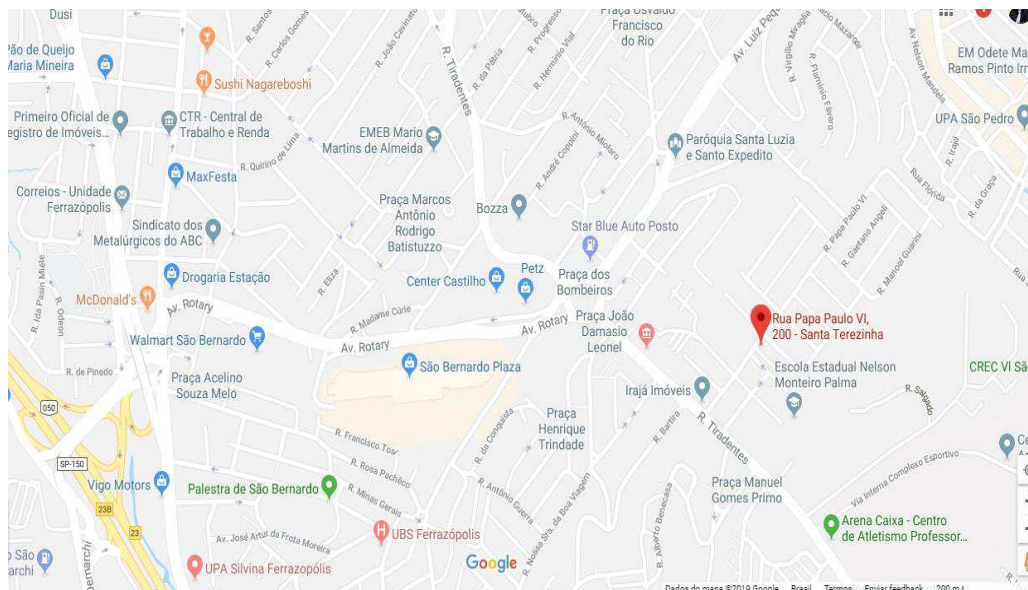
- **O apartamento possui aproximadamente 20 anos de construção, é de padrão popular e se encontra em razoável estado de conservação. As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas, fissuras, somente alguns pontos de infiltrações próximos às janelas, a pintura geral está um pouco desgastada. Os revestimentos cerâmicos de piso dos quartos, corredores, sala e sacada, são básicos e populares, porém, se encontram conservados e com boa fixação já os revestimentos cerâmicos de piso e paredes da cozinha, lavanderia e banheiro são de um padrão um pouco mais superior, estão conservados e com boa fixação. As janelas, esquadrias e vitraux são de padrão popular, em alumínio anodizado, originais do empreendimento e estão conservadas, precisando apenas de tratamento e limpeza para um bom funcionamento, as portas são de padrão popular, madeira folhada e oca, a conservação é razoável, precisam apenas de tratamento e pintura, as ferragens são igualmente populares, não estão quebradas ou faltando, porém, já se encontram um pouco oxidadas. Os metais são populares e razoavelmente conservados. As Louças são igualmente de padrão popular e estão conservadas.**

- **O edifício possui 12 (doze) andares servidos por 02 (dois) elevadores**, cada andar possui 4 apartamentos, os halls de entrada e dos apartamentos têm revestimentos de piso em ardósia, porta de acesso em vidro sobre estrutura de alumínio anodizado. A pintura interna e externa está precisando ser refeita, algumas marcas de umidade e desgaste natural.

- **O Condomínio** onde se encontra o edifício **é de padrão popular**, possui **04 (quatro) torres**, num total de **184 apartamentos**. O condomínio possui pavimentação em bloquete, pedra Miracema e concreto pintado, partes em gramado ou jardim, tudo em razoável estado de conservação, é cercado nos perímetros laterais e fundos com muros em alvenaria e grades em ferro, na frente possui fechamento de portões automatizados e grades em ferro. A portaria central tem controle de acesso ao condomínio com segurança 24 horas. O lazer disponível conta com Playground, Quadra Poliesportiva, 02 (duas) Churrasqueiras e 04 (quatro) pequenos Salões de Festa, tudo de padrão básico e com razoável conservação.

- **O local** onde se encontra o imóvel **é de padrão popular-baixo**, uma região com alta densidade populacional, com diversos empreendimentos e prédios populares, abastecidos de boa zona comercial no entorno. O Bairro é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de comercio variado, mercados, escolas, serviços e algumas linhas de transporte coletivo. Nas proximidades é possível encontrar alguns núcleos de favela. O local está próximo ao Centro da Cidade, aproximadamente 1000 metros, além disso, vários corredores importantes para o escoamento do trafico, passam ao redor.

MAPA DA REGIÃO.



ANALISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento ainda 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\$ 3.437,50
02	R\$ 3.593,75
03	R\$ 3.833,32
04	R\$ 3.666,66

* 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 existe uma planta com aproximadamente 48 m², todas com 2 dormitórios e uma vaga de garagem. As diferenças de acabamento, conservação, idade aparente, mobília, etc, 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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 14.531,23}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.632,80}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 3.269,52 até R\$ 3.996,08.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 177.171,65
 (48,77 m² X R\$ 3.632,80 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\$ 177.200,00 (Cento e Setenta e Sete Mil e Duzentos Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 22 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, 22 de Janeiro de 2019.

Enzo Zanon

Creci 32.793

Habilitado desde 1.987.

Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1

Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I
VISTA DA PORTARIA CENTRAL DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.



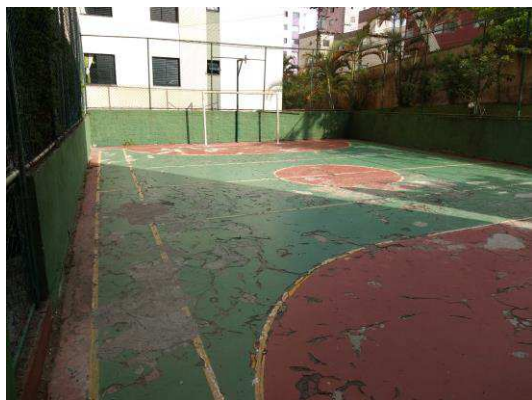
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I
IMAGENS INTERNAS.



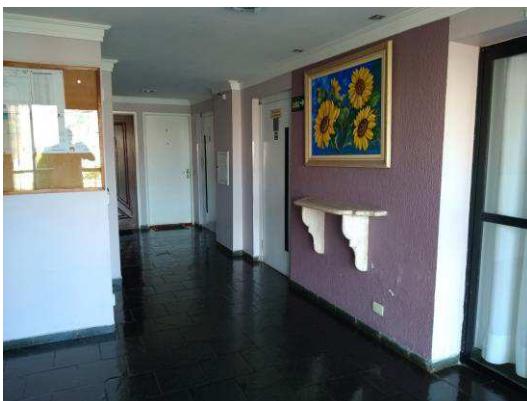
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YRAJÁ GARDEN I
IMAGENS INTERNAS E ESTACIONAMENTO COLETIVO.



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
QUADRA / CHURRASQUEIRAS / PLAYGROUND.**



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
BLOCO 01 – ED. PTAMOS - FACHADA / HALL DO TÉRREO.**



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
BLOCO 01 – ED. PTAMOS – SALÃO DE FESTAS / TÉRREO.**



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
HALL DO 4º ANDAR / MOMENTO DA ABERTURA.**



VISTA INTERNA DO APTO – SALA / SACADA / VISTA.



VISTA INTERNA DO APTO – DORMITÓRIOS.



VISTAS INTERNA DO APTO – COZINHA.



VISTAS INTERNA DO APTO – LAVANDERIA.



VISTAS INTERNA DO APTO – BANHEIRO.



OUTROS DETELHAS.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

4.1 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 48 m² de área útil.

Condomínio Irajá Garden I - **R\$ 220.000,00 – em oferta.**

Valor do m² da área útil = R\$ 4.583,33.

Obs. do Imóvel: Acabamento superior, piso granito, sancas em gesso, móveis planejados, portas “camarão”.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.85 (Fc) = **VuH = R\$ 3.437,50.**

Contato: Nova Petrópolis Imobiliária – Cod. AP2205 - Fones: 011-4330-5531.

4.2 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 48 m² de área útil.

Condomínio Irajá Garden I - **R\$ 230.000,00 – em oferta.**

Valor do m² da área útil = R\$ 4.791,66.

Obs. do Imóvel: Acabamento superior e moderno, piso em madeira, pisos e azulejos novos e modernos, vários móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.85 (Fc) = **VuH = R\$ 3.593,75.**

Contato: Nova Petrópolis Imobiliária – Cod. AP2122 - Fones: 011-4330-5531.

4.3 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 48 m² de área útil.

Condomínio Irajá Garden I - **R\$ 230.000,00 – em oferta.**

Valor do m² da área útil = R\$ 4.791,66.

Obs. do Imóvel: apto reformado bom acabamento, pisos em cerâmica, gesso, textura, e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.833,32.**

Contato: Pantera Imóveis – Cod. 52397 - Fones: 011-2884-6500.

4.4 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 48 m² de área útil.

Condomínio Irajá Garden I - **R\$ 220.000,00 – em oferta.**

Valor do m² da área útil = R\$ 4.583,33.

Obs. do Imóvel: Apto parcialmente reformado bom acabamento, papel de parede, molduras em gesso, banheiro modernizado e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 3.666,66.**

Contato: Casari Imóveis – Cod. AP59051 - Fones: 011-4122-7777.

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 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.