

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

Processo Digital: 1007307-13.2021.8.26.0564

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 **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES** move contra **FABIANO JOSÉ EUZÉBIO**, em cumprimento ao Despacho de folhas 75, 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. 92)**, 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, 28 de Junho de 2022.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – JUNHO 2022.

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 **Laudos 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 Tiradentes nº 1.837, Bloco 26, apto 44, 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**, do tipo “A”, localizado no **4º pavimento**, do **Edifício Âmbar - Bloco 26**, parte integrante do **Parque Residencial Tiradentes**, com acesso pela **Rua Tiradentes nº 1.837**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 161.360** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **20/06/2021**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel avaliando, desta vez com agendamento prévio com o morador, **Sr. Fabiano**, que informou ser o requerido e proprietário do imóvel. Após breve explicação sobre o motivo da avaliação e a necessidade de vistoriar o apartamento, ele concordou de maneira pacífica com meu ingresso na unidade e no condomínio **podendo então vistoriar o imóvel por completo**, tanto nas dependências internas do apartamento, quanto nas áreas comuns do condomínio, devidamente autorizado e acompanhado por ele.

Constatei trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Baixo-Popular**”, tipo “**oito por andar**” com **50,20 m² de área útil**, contendo:

- **2 dormitórios**, um com piso revestido em cerâmica de 1ª linha, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, janelas de alumínio com pintura eletrostática, portas folhadas em madeira e ferragens de padrão básico.
- **Sala de estar e corredor**, com piso revestido em cerâmica de 1ª linha, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, sem molduras de gesso, janela de vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática, porta em madeira e ferragens de padrão popular.
- **Cozinha e Lavanderia Conjugadas**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica de 1ª linha, sem molduras de gesso, janela de vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática, pia com bancada em granito com cuba em inox e sem gabinete, metais básicos, sem porta.
- **Banheiro social**, com revestimentos de piso e parede até o teto em cerâmica básica, forro rebaixado em gesso, louças e metais básicos, pia com bancada em granito e cuba, vitraux de alumínio com pintura eletrostática, porta em madeira e ferragens de padrão popular.
- **Vaga de garagem**, para um auto, definida e descoberta, no estacionamento coletivo.

- **O apartamento possui aproximadamente 4 anos de construção, é de padrão popular e se encontra em bom estado de conservação. As paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas, fissuras ou umidade, a pintura geral está conservada. Os revestimentos de piso dos quartos, sala, corredor, cozinha e lavanderia são de padrão superior ao entregue pela construtora, os revestimentos de piso e parede do banheiro são básicos, porém, seminovos também. As janelas são de padrão popular, originais do empreendimento, estão conservadas e com funcionamento em ordem, as portas e as ferragens também são de padrão popular e se encontram precisando de pintura e tratamento. As louças e metais são todos de padrão popular e estão bem conservados. De forma geral, o apartamento é seminovo, está bem conservado e já tem algumas renovações de acabamento.**

- **O edifício possui 15 andares com dois elevadores**, cada andar possui 8 apartamentos, o prédio conta com portaria exclusiva, com segurança monitorada 24 horas com câmeras, controles e interfone e funcionário no turno do dia, o edifício tem recepção, depósito e zeladoria, tudo como bom aspecto e acabamento. Os portões de entrada de veículos e de pedestres são automatizados e bem conservados. O edifício possui jardins, muros de divisa, acessos revestidos em asfalto, gás encanado e portas em vidro temperado sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática. Todas as áreas internas e externas com ótima conservação e apresentação. A **pintura do prédio** apesar de preservada, possui algumas manchas de umidade, provavelmente derivadas por falta de impermeabilização.

- **O Condomínio** onde se encontra o edifício **é de padrão popular**, possui **27 torres**, entregues em 04 (quatro) etapas diferentes, cada torre possui uma administração independente e todas elas conjuntamente também possuem uma administração geral. Cada condômino do empreendimento paga duas taxas de condomínio, uma destinada à Torre e outra ao Condomínio Parque Residencial Tiradentes. O condomínio possui ruas asfaltadas e sinalizadas em bom estado, portaria central com controle de acesso ao condomínio com segurança 24 horas, pequeno comércio interno com padaria, mercadinho, restaurante, feira livre uma vez por semana e uma Escolinha Maternal.

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 **03 (três) 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\$ 4.028,03
02	R\$ 3.789,40
03	R\$ 4.033,85

* 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 duas plantas, uma com 50,20 m² e outra com 53,00 m² de área útil, todas com 2 dormitórios e uma vaga de garagem. As amostras foram apuradas pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. As diferenças de acabamento, conservação, mobília etc., foram ajustadas através do tratamento por fatores, incluindo o Fator Oferta (Fo) conforme explicado no anexo 2. **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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 11.851,28}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 3.950,42}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 3.555,38 até R\$ 4.345,46.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 198.311,08
(50,20 m² X R\$ 3.950,42 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\$ 198.400,00 (Cento e Noventa e Oito Mil e Quatrocentos 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.

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

São Bernardo do Campo, 28 de Junho de 2022.

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

Anexo 1

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando.

CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES
VISTA DA PORTARIA CENTRAL DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.



RUAS INTERNAS.



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
PLAYGROUND – CENTRO RECREATIVO.**



**IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
PADARIA – GINÁSIO DE ESPORTES.**



IMAGENS INTERNAS DO CONDOMÍNIO.
PISTA DE SKATE – BIBLIOTECA – SALÃO DE EVENTOS.



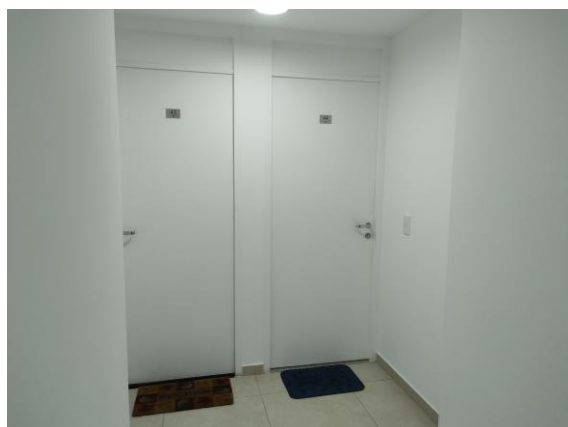
**IMAGENS EXTERNAS DO BLOCO 26
E OUTROS BLOCOS E ÁREAS COMUNS DA ÚLTIMA ETAPA.**



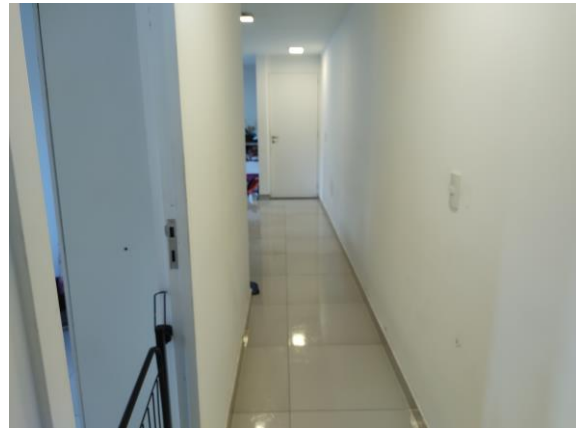
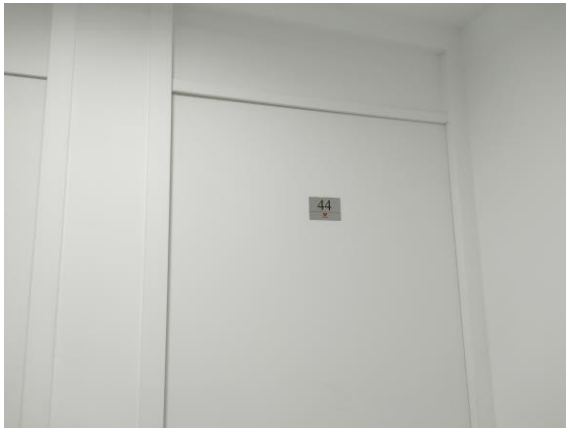
**IMAGENS INTERNAS DO BLOCO 26 – RECUOS, JARDINS, GUARITA
E ANDAR TÉRREO COM HALL DE ELEVADORES.**



IMAGENS INTERNAS DO BLOCO 26– HALL DO 4º ANDAR.



VISTA INTERNA DO APTO – ENTRADA, CORREDOR E SALA.



VISTA INTERNA DO APTO – COZINHA E LAVANDERIA.



VISTA INTERNA DO APTO – DORMITÓRIOS.



VISTAS INTERNA DO APTO – BANHEIRO.



VISTAS INTERNA DO APTO – OUTROS DETALHES.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 50,20 m² de área útil.

R\$ 215.000,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.282,86.

Observações do Imóvel: Reformado, tudo com piso frio, pintura nova, moldura e sancas em gesso, detalhes em pastilha e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) + 1.10 (Fi) = **VuH = R\$ 4.028,03.**

Contato: Gonçalves Imóveis – Cod. 39.459 - Fones: 011-4331-4040.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-53m2-venda-RS215000-id-2538871628/>

2 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 50,20 m² de área útil.

R\$ 213.500,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.252,98.

Observações do Imóvel: Reformado, piso em cerâmica e laminado, pintura nova, cozinha com planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) + 1.10 (Fi) = **VuH = R\$ 3.789,40.**

Contato: Gonçalves Imóveis – Cod. 39.220 - Fones: 011-4331-4040.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-tiradentes-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-60m2-venda-RS213500-id-2566605865/>

3 – Apto com 2 dormitórios - 1 vaga de garagem – 50,20 m² de área útil.

R\$ 250.000,00 – em Oferta / Valor do m² da área útil = R\$ 4.980,07.

Observações do Imóvel: Reformadíssimo, seminovo, **última etapa como o avaliando**, piso em vinílico, molduras em gesso, pintura nova, aquecimento a gás, tudo novo.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.90 (Fc) = **VuH = R\$ 4.033,85.**

Contato: Conquistha Imóveis – Cod. 5186 - Fones: 011-3593-6177.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-santa-terezinha-2960688470.html>

Explicação do Fator Utilizado:

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.

Fi = Fator Idade – Criado e aplicado especificamente nas amostras 1 e 2, que apesar de estarem no mesmo condomínio do avaliando, fazem parte de outras etapas do conjunto que foram entregues a mais de 15 anos, diferente do avaliando que foi entregue na última etapa, ou seja, menos de 4 anos.

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