

LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO IMÓVEL URBANO

1ª VARACÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA/SP
PROCESSO Nº: 0012773-04.2019.8.26.0005
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JACUÍ
REQUERIDO: JUSSARA DE MACEDO MAURIZ SIQUEIRA
DATA DA AVALIAÇÃO: JUNHO DE 2023

Sumário

1. Preliminares	3
1.1 Solicitante	3
1.2 Objetivo	3
1.3 Documentação.....	3
1.4 Atividades Básicas Da Avaliação	3
1.5 Conceito De Valor de Mercado	4
1.6 Condições e Limitações:	4
2. Descrição Do Objeto Avaliado	5
2.1 Localização.....	5
2.2 Características Da Região	6
2.3 Características Do Imóvel Avaliado	8
3. Avaliação	14
3.1 Metodologia E Critério De Avaliação – Valor De Mercado	14
4. Determinação Do Valor De Mercado.....	15
4.1 Cálculos Do Valor De Mercado De Venda:.....	15
4.2 Amostras utilizadas:	16
4.3 Cálculos do Imóvel do Requerente.....	17
4.5 Classificação Da Avaliação - Valor de Mercado	17
5. Conclusão	18

1. Preliminares

1.1 Solicitante

O presente LAUDO foi solicitado pelo PODER JUDICIÁRIO - PROCESSO **0012773-04.2019.8.26.0005**, MM JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA/SP

1.2 Objetivo

O objetivo do laudo é a determinação do valor de mercado para venda do imóvel localizado na Rua Santana de Pirapama, nº 177, Unidade 44 Bloco I, no 3º andar, Bairro Vila Jacuí, São Paulo - SP, para data base de junho de 2023.

1.3 Documentação

Foram analisados por esse Engenheiro Avaliador os seguintes documentos:

- Matrícula nº 109.896 – 12º CRI São Paulo (fls. 158/161)

1.4 Atividades Básicas Da Avaliação

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Vistoria: Efetuada no dia 27 de junho de 2023, às 9:00 horas;
- Diagnóstico do mercado;
- Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto com proprietários na região onde se situam os imóveis avaliados;

- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor de mercado do imóvel;
- Conclusão.

1.5 Conceito De Valor de Mercado

Entende-se como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1:2019 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde no seu item 0.5, preceitua:

"Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.6 Condições e Limitações:

Este laudo avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;

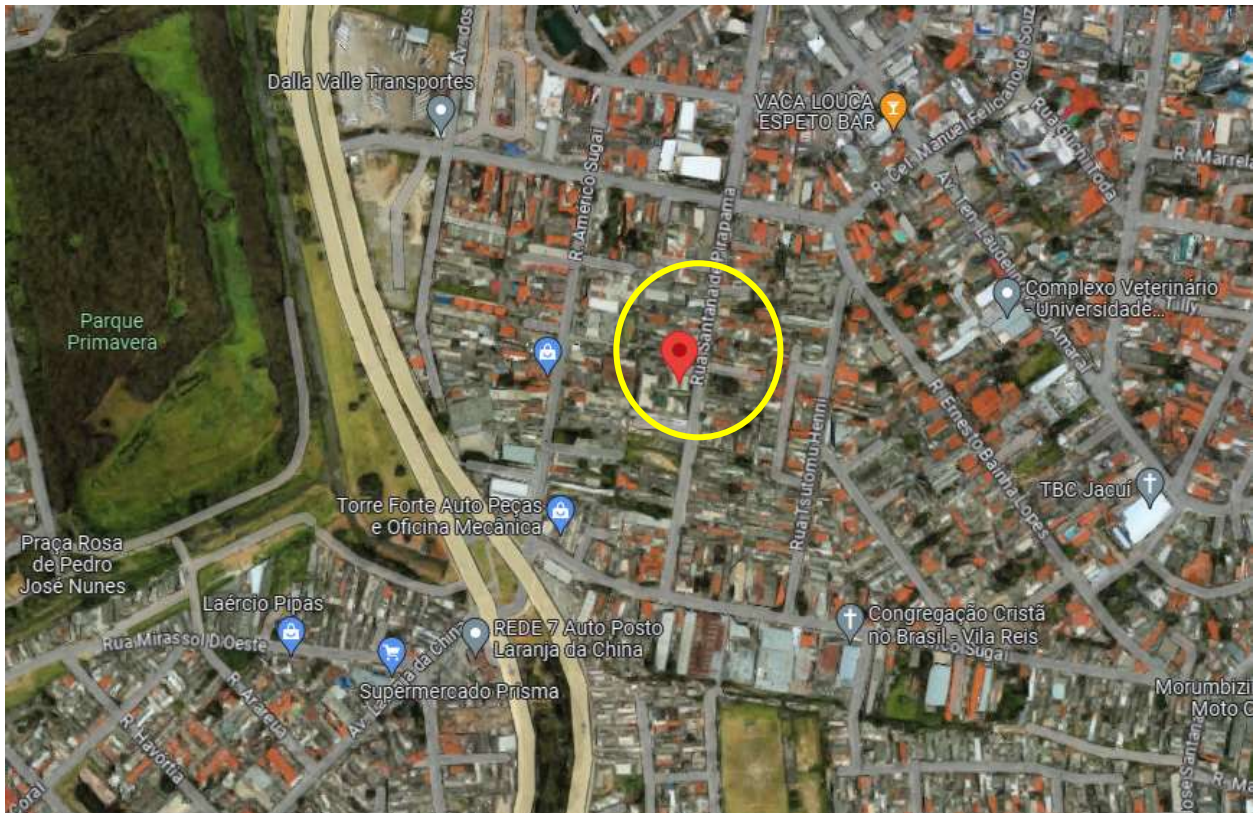


Figura 2: Fonte Google, localização em 03/07/2023.

2.2 Características Da Região

Trata-se de imóvel situado em região urbanizada, com acesso facilitado por diversas vias de bom gabarito viário.

A região é ocupada predominantemente por construções de padrões em acabamento simples e econômico, sendo o imóvel avaliado classificado como “padrão simples sem elevador”, conforme cartilha ÍNDICE UNIDADE PADRONIZADAS 2019 – IBAPE-SP.

O local em que situado o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos de serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal, proximidade a centro comercial, e proximidade a postos de combustíveis.

**ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS****1.1.2 PADRÃO SIMPLES**

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Figura 3: Padrões cartilha IBAPE/SP

2.3 Características Do Imóvel Avaliado

Trata-se de apartamento residencial, localizado na Rua Santana de Pirapama, nº 177, Unidade 44 Bloco I, 3º andar, Bairro Vila Jacuí, São Paulo - SP. Referido imóvel possui área útil de 48,44m² com direito a 1 vaga de garagem.

É de se esclarecer, que o imóvel avaliado pertence à matrícula nº 109.896, registrada no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Prot.nº 979154^{fls. 158}

Folha: 1 / 2

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula: 109.896 ficha: 01

Capital

São Paulo, 16 de outubro de 1990.

IMÓVEL:— O Apartamento nº.44, localizado no 3º andar do -- Bloco I, do Condomínio Residencial Jacui, situado à Rua Santana do Pirapama, nº.177, na Vila Jacui, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área útil de 48,44m²., -- área de garagem de 9,765m²., área comum de 40,21235m²., área total de 98,41735m²., e fração ideal de terreno de ----- 1,8867225%. A esse apartamento cabe o direito de utilização de uma vaga para estacionamento de automóvel na garagem coletiva.-

CONTRIBUINTE:— 112.576.0034-5/0035-3/0036-1/0037-1.(em área maior).

PROPRIETÁRIA:— TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, -- com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 545, 7º andar, Bloco B, inscrita no CGC/MF.nº.48.792.014/ - 0001-11.

REGISTRO ANTERIOR:— R.6/M.56.313; R.5/M.57.070; R.3/M.36.998 R.6/M.59.780 e R.6/M.59.781, deste Cartório.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA, *Edamartha*.

Figura 4: Parte da matrícula nº 109.896 do 12º CRI de São Paulo.



Figura 5: Localização do imóvel Avaliado.

É de se dizer, que na data de perícia **não havia ninguém na unidade**, portanto, sendo realizada a vistoria nas áreas comuns do Condomínio. Esse Engenheiro analisou ainda a planta-padrão das unidades, esclarecendo que todos os apartamentos do Bloco I possuem as mesmas dimensões e distribuições, quais sejam: possuem 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

No sentido acima, não foi possível identificar o estado de conservação da unidade avaliada, entretanto, para a avaliação, esse Engenheiro utilizou-se da vistoria em **um imóvel paradigma, localizado no mesmo Bloco I, com as mesmas dimensões e distribuições** (a Síndica do Requerente, que acompanhou a vistoria realizada, permitiu o acesso desse Engenheiro a todas as áreas do Condomínio, obtendo autorização para acesso e análise da unidade 46 – imóvel paradigma) .



Figura 6: Imagem unidade 44 do Bloco I

Cumprе acrescentar, que o condomínio é formado por 3 Blocos, totalizando 53 unidades, e possui em sua área comum: salão de festas, área de churrasqueira, playground, e quadra poliesportiva.



Figura 7: Fachada do Condomínio.



Figura 8: Área de churrasqueira.



Figura 9: Quadra Poliesportiva.



Figura 10: Playground.



Figura 11: Salão de Festas.



Figura 12: Vista à direita do Condomínio.



Figura 13: Vista à esquerda do Condomínio.

3. Avaliação

3.1 Metodologia E Critério De Avaliação – Valor De Mercado

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1:2019, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 7.1.1 Método Comparativo direto de dados de Mercado, possui o seguinte conceito:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

O signatário deste laudo obteve dados de imóveis em oferta de venda na região, captando informações com imobiliárias, corretores e proprietários, informações essas inerentes a imóveis com características físicas e construtivas similares àquelas do imóvel avaliado, para a data da avaliação - junho de 2023. A pesquisa, totaliza 6 (seis) elementos comparativos, os quais se encontram dispostos neste laudo.

Através da pesquisa obtida, consoante seus aspectos qualitativos e quantitativos, esse signatário, após tabulação e análise dos dados, definiu para fins de cálculos a utilização do **Método Comparativo Direto**, com uso da técnica avaliatória de **Tratamento por Fatores**, por entender ser o melhor método para o presente caso.

No sentido acima, é a norma ABNT NBR 14653-1:2019 em seu item 7.2.1 **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que assim orienta: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

Estabelece ainda a Norma ABNT 14653-2:2011 em seu item 8.1.1:

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado(...).

É de se observar, que no **Tratamento por fatores**, o valor de venda do imóvel é obtido a partir da homogeneização dos dados de mercado coletados, assim realizando comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliado, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, e analisando a homogeneidade da avaliação.

Foram estudadas as seguintes variáveis:

- a) Área útil
- b) Padrão de Acabamento

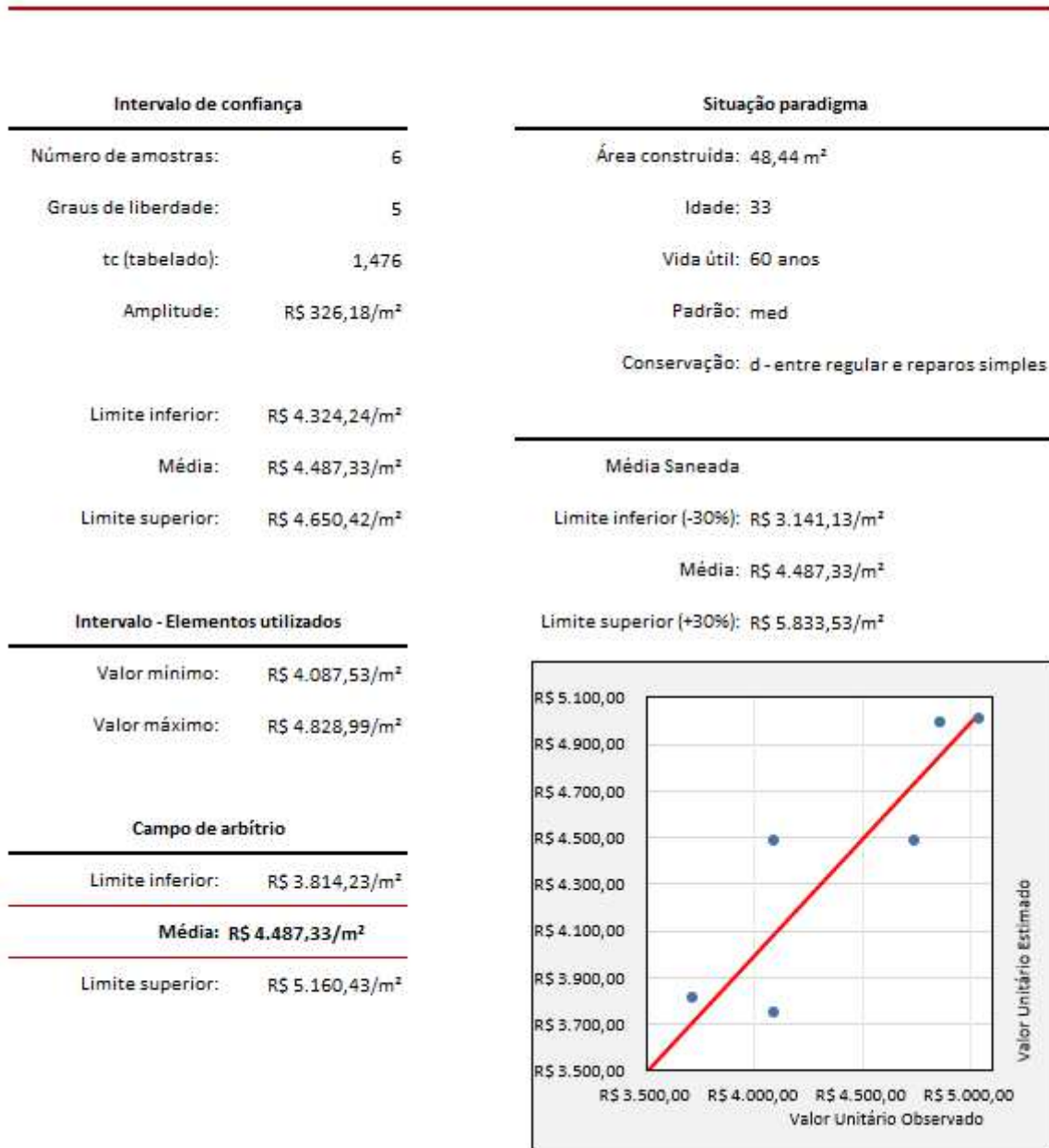
Cabe consignar, que fora analisado o comportamento das 02 (duas) variáveis acima expostas.

4. Determinação Do Valor De Mercado

4.1 Cálculos Do Valor De Mercado De Venda:

Item	Endereço	Áreas		Características				Valores				Homogeneização		Código Homogeneização		
		Área de Terreno (m²)	Área Útil (m²)	Idade (An)	Vida Útil (An)	EE (Estado de conservação)	Pavão (BPMF)	Valor Área privativa (R\$)	Total	Valor Útil (R\$)	Valor Área Útil (R\$/m²)	Pavão	Área		Valor Total	
Ával	Rua Santana de Pinacima, 177	45,44 m²	45,44 m²	15 anos	60 anos	II - bom regular a médio regular	100000000									
1	Rua Santana de Pinacima, 177	0,02 m²	45,44 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	45,44 m²	R\$ 220.000,00	0,00	R\$ 4.267,92/m²	1,225	1,200	1,200	R\$ 4.228,99/m²	
2	Rua Santana de Pinacima, 177	0,36 m²	45,44 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	45,44 m²	R\$ 220.000,00	0,36	R\$ 3.715,94/m²	1,185	1,200	1,200	R\$ 4.228,99/m²	
3	Rua Américo Degei, 177	0,20 m²	53,20 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	53,20 m²	R\$ 220.000,00	0,20	R\$ 4.265,00/m²	1,228	1,200	0,997	R\$ 4.228,99/m²	
4	Rua Santana de Pinacima, 177	0,02 m²	45,44 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	45,44 m²	R\$ 220.000,00	0,00	R\$ 4.737,82/m²	1,200	1,200	1,200	R\$ 4.737,82/m²	
5	Rua Santana de Pinacima, 177	0,30 m²	45,44 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	45,44 m²	R\$ 220.000,00	0,30	R\$ 4.267,55/m²	1,200	1,200	1,200	R\$ 4.228,99/m²	
6	Rua Américo Degei, 177	0,20 m²	53,20 m²	25 anos	60 anos	I - regular	100000000	53,20 m²	R\$ 220.000,00	0,20	R\$ 4.240,00/m²	1,228	1,200	0,997	R\$ 4.228,99/m²	

Homogeneização (Fatores)



4.2 Amostras utilizadas:

Endereço	Bairro	Padrão de acabamento	Área	VALOR	Imobiliária	Link
1 Rua Santana de Pirapama, 177	Vila Jacuí	6	48,44	320.000,00	Direto proprietário	

4.3 Cálculos do Imóvel do Requerente

Considerando a área útil, padrão construtivo, padrão de acabamento das amostras, bem como toda infraestrutura do condomínio, obteve-se o seguinte cálculo para unidade avaliada (unidade paradigma):

VLM = Valor de venda por m² = R\$ 4.487,33

(Quatro Mil Quatrocentos e Oitenta e Sete Reais e Trinta e Três Centavos)

Valor de venda do imóvel

VL (Valor Locação) = Área do imóvel x VLM

VL = 48,44m² * R\$ 4.487,33

VL = R\$ 217.366,26

(Duzentos e Dezessete Mil Trezentos e Sessenta e Seis Reais)

Valor de Mercado = R\$ 217.000,00

(Duzentos e Dezessete Mil Reais)

4.5 Classificação Da Avaliação - Valor de Mercado

✓ Quanto ao grau de fundamentação e precisão:

G. Fundamentação	Grau II
G. Precisão	Grau III

5. Conclusão

Por se tratar de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas, e pelo fato de o mercado imobiliário estar desaquecido, com um baixo volume de negócios e transações, em um momento de volatilidade, com retração da economia, o resultado da avaliação ficou conforme apresentado abaixo.

Sendo assim, após a verificação das características das amostras obtidas, os resultados do tratamento efetuado, e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado estimado para venda do imóvel avaliado em **junho de 2023** é de:

Valor de Mercado = R\$ 217.000,00
(Duzentos e Dezessete Mil Reais)
(junho de 2023)

São Paulo, 03 de julho de 2023.



Rogério Palombo
Engenheiro Civil
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações
CREA/SP - 5.060.918.532