

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

**Processo Digital: 1025082-12.2019.8.26.0564**

**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 – Despesas Condominiais, em que **VIVA MAIS SÃO BERNARDO DO CAMPO CONDOMÍNIO CLUBE** move contra **AMAURI MAURICIO FERREIRA e outra**, em cumprimento ao despacho de folhas 118 e 119, 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. 123)**, 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, 16 de Fevereiro de 2021.

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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – FEVEREIRO 2021.

**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](mailto: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 Particular Flora Bulcão L. Vertemate nº 70, Torre 2, apto 106, Jardim Silvina, 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 106**, localizado no **10º** pavimento do **EDIFÍCIO FELICE – Bloco 02**, parte integrante do empreendimento imobiliário **VIVA MAIS SÃO BERNARDO DO CAMPO CONDOMÍNIO CLUBE**, com **acesso pelo nº 70** da **Rua Particular Flora Bulcão L. Vertemate**, no **Jardim Silvina**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrito, confrontado e caracterizado na **matrícula nº 155.180** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

## **VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL**

Na data de **11/02/2020**, após várias outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado, desta vez com horário agendado e fui recebido no apartamento pela prima da **moradora**, que se identificou como sendo o **Srta. Monalisa**, que a pedido da proprietária, **Sra. Mayara**, ficou no imóvel para acompanhar a vistoria. Como já havia explicado por telefone à proprietária o motivo da minha visita, sua preposta concordou de maneira pacífica com minha entrada no imóvel, e assim **pude vistoriá-lo por completo**, tanto nas dependências internas do apartamento, quanto nas áreas comuns do condomínio, devidamente autorizado por ela.

Pude constatar trata-se de um **apartamento residencial** de “**Padrão Médio-Popular**”, tipo “**oito por andar**” com **48,80 m² de área útil** de área privativa, contendo:

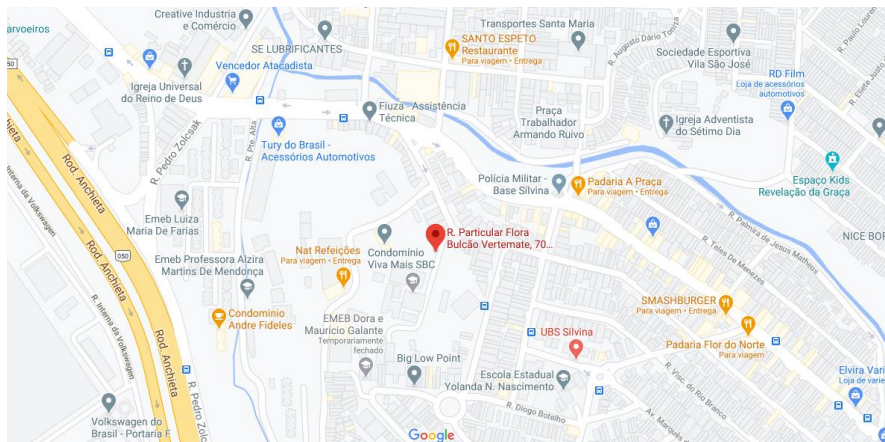
- **2 dormitórios**, com piso revestido em laminado de madeira de padrão básico, paredes e teto com pintura látex sobre massa fina, teto com rebaixamento e molduras em gesso, janelas de alumínio com pintura eletrostática, portas em madeira folhada de padrão popular assim como as ferragens.
- **Sala pequena para 2 ambientes e corredor**, com piso revestido em laminado de madeira de padrão básico, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina, teto com rebaixamento em gesso e iluminação embutida, porta social de entrada em madeira folhada de padrão popular assim como as ferragens. **Sacada** com piso em cerâmica, porta-balcão em vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática, guarda-corpo em ferro e paredes com pintura látex sobre textura.
- **Cozinha e Lavanderia conjugadas**, com iluminação apenas derivada da lavanderia, com revestimentos de piso em cerâmica de padrão superior, paredes com pintura látex sobre massa fina e parede “molhada” com revestimento em cerâmica básica, teto com pintura látex e molduras em gesso, pia com bancada em granito e cuba de inox, metais de padrão superior, tanque em PVC.

- **Banheiro** com revestimentos cerâmicos de piso e parede até o teto de padrão básico, vitraux de alumínio, pia sobre pedestal em louça, louças e metais de padrão básico, fechamento de box em vidro temperado e porta em madeira folhada de padrão popular.
  - **Vaga de garagem**, para 01 (um) automóvel de passeio, coberta, localizada no edifício garagem, com acesso por portaria eletrônica vigiada.
- **O apartamento possui aproximadamente 04 (quatro) anos de construção, é de padrão médio-popular e se encontra em ótimo estado de conservação. As paredes e tetos** não apresentam rachaduras, trincas ou fissuras, e **a pintura geral** está bem conservada. **Os revestimentos de piso e parede** em cerâmica são de padrão básico, porém, semi-novos e preservados. **O revestimento de piso quente (laminados de madeira)** é de padrão básico e se encontra preservado. **As janelas** são semi-novas, em alumínio com pintura eletrostática, **as portas** de madeira são folhadas e de padrão popular, assim como as ferragens e se apresentam com boa conservação. **Os metais** são padrão popular e superior, e estão conservados. As **Louças** são padrão básico, mas também estão preservadas. **Resumidamente é um apartamento popular que recebeu algumas melhorias após a entrega, estando em ótimo estado de conservação e apresentação.**
- **O edifício possui 19 andares com dois elevadores**, cada andar possui 8 apartamentos, sendo 1 elevador para cada 4 apartamentos, o edifício possui áreas comuns e circulação com piso em cerâmica, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina, portas e janelas em vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática. As prumadas externas possuem pintura em látex sobre textura e se encontram com ótima conservação.

- O Condomínio Clube Viva Mais SBC é de padrão médio-popular, possui 4 torres, com total de 632 apartamentos divididos em 2 tipos de plantas, ambas com 2 dormitórios e áreas privativas de aproximadamente 48 m<sup>2</sup>, possui vários itens de lazer com característica de “condomínio clube”, contendo complexo aquático com duas piscinas, 2 playgrounds com áreas de convivência, 3 salões de festas e 3 espaços grill, brinquedoteca, 2 salões de jogos, 2 academias etc. Além do lazer possui também monitoramento por câmeras, vigias e portões eletrônicos, áreas de circulação pavimentadas, tudo seminovo, todos sinalizados e em ótimo estado de conservação, projeto arquitetônico neoclássico, projeto paisagístico, portaria central com controle de acesso ao condomínio com segurança 24 horas.

- O local onde se encontra o imóvel é de padrão médio-popular. Trata-se de uma região mista, circundada por indústrias, residências e comércios. O Bairro é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de um comércio variado, serviços e algumas linhas de transporte coletivo. Existem na região alguns núcleos de favela e loteamentos comunitários não aprovados. O condomínio fica a poucos metros da Avenida General Barreto de Menezes, um importante corredor comercial do bairro, com serviços, lojas, mercados etc., que tornam o local bem movimentado. O bairro tem bom acesso à Rodovia Anchieta sentido São Paulo e aproximadamente 2.000 metros do Centro da Cidade.

### MAPA DA REGIÃO.



## **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de recuperação, porém, um pouco afetado pela Pandemia do COVID-19. Neste cenário ainda encontramos Oferta em Alta, Demanda Razoável, mas 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 **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\$ 4.687,50
02	R\$ 4.725,00
03	R\$ 4.312,50

\* 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, ambas de padrão médio-popular com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga. A diferença de metragem nem precisa ser ajustada pois é inferior à 1% (um por cento). As diferenças de acabamento, conservação, mobília etc., também não precisaram de ajustes pois, paradigma e amostras se assemelham também neste quesito. **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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 13.725,00}}{3}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 4.575,00}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 4.117,50 até R\$ 5.032,50.

## DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

**Valor de Venda do Imóvel Avaliando**  
**R\$ 223.260,00**  
 (48,80 m² X R\$ 4.575,00 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\$ 223.300,00 (Duzentos e Vinte e Três Mil e Trezentos 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, 16 de Fevereiro de 2021.

**Enzo Zanon**  
**Creci 32.793**

Habilitado desde 1.987.  
Documento Firmado Digitalmente.

# **Anexo 1**

## **Relatório Fotográfico**

### **do Imóvel Avaliando.**

## CONDOMÍNIO VIVA MAIS VISTA DA RUA, PORTARIA CENTRAL E ACESSOS.

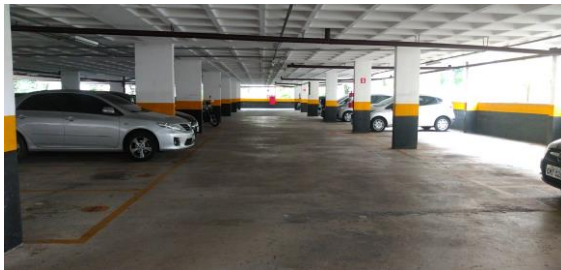


## CONDOMÍNIO – ACESSOS INTERNOS.

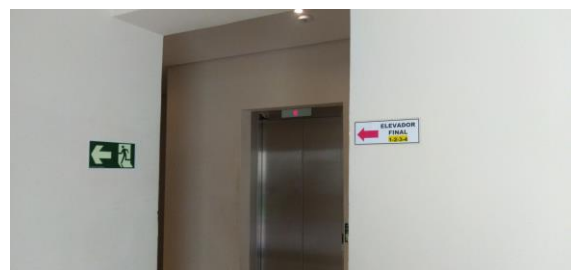
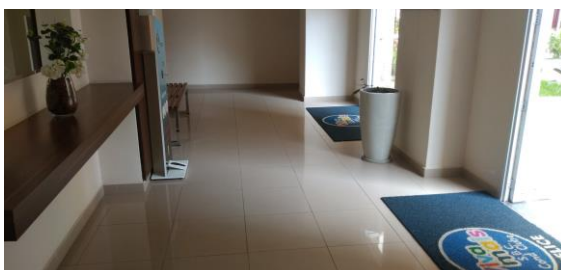




## CONDOMÍNIO – EDIFÍCIO GARAGEM VAGAS COLETIVAS E COBERTAS.

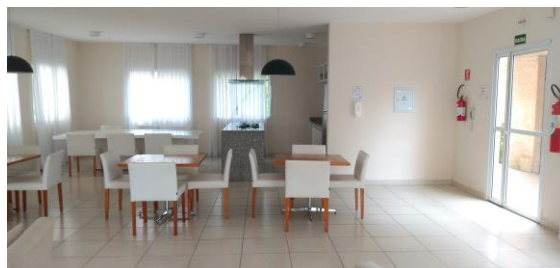
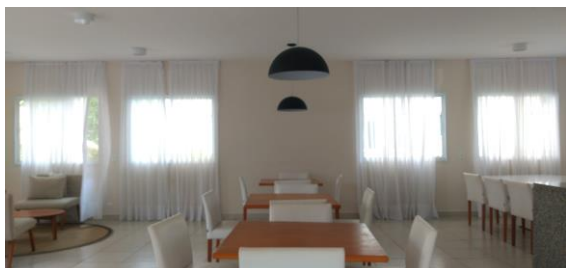
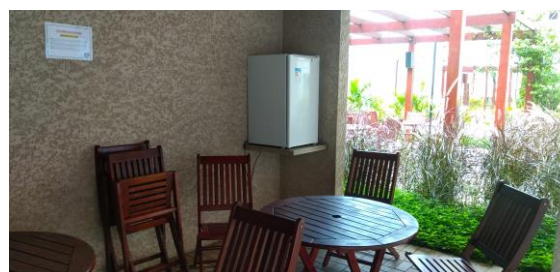


## IMAGENS DO BLOCO 2 - EXTERNAS E INTERNAS.



## IMAGENS DO CONDOMÍNIO

### ALGUMAS ÁREAS LAZER, CONVIVÊNCIA E CIRCULAÇÃO.





# **IMAGENS DO CONDOMÍNIO** **ALGUMAS ÁREAS LAZER, CONVIVÊNCIA E CIRCULAÇÃO.**



**OUTRAS ÁREAS COMUNS.**

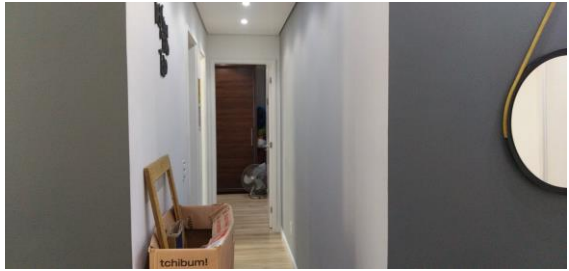
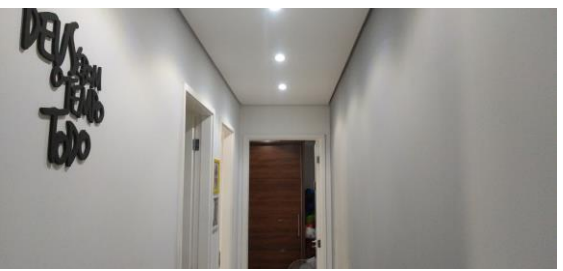
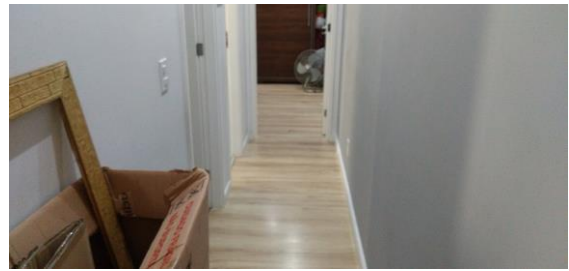
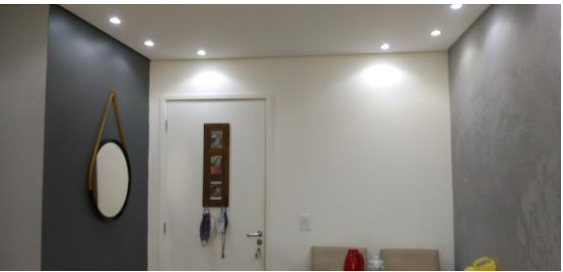


**IMAGENS DO BLOCO 2 – 10º PAVIMENTO, ANDAR DO AVALIANDO.**

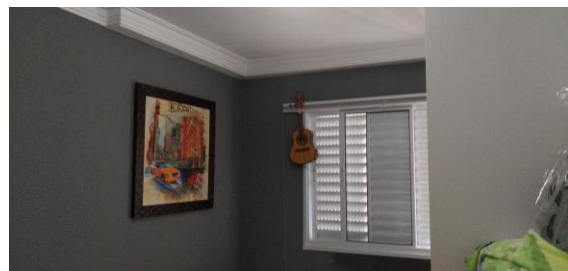
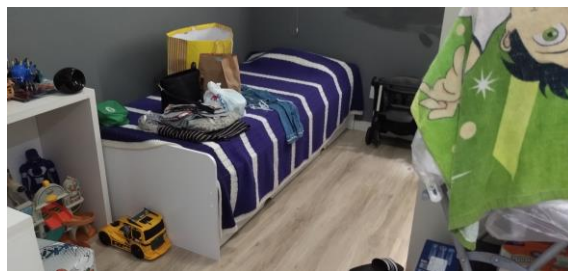
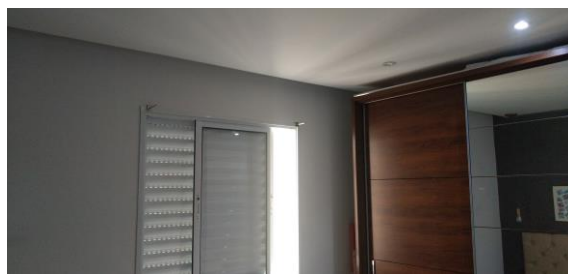




**VISTA INTERNA DO APTO – SALA 2 AMBIENTES, SACADA E CORREDOR.**



### VISTA INTERNA DO APTO – DORMITÓRIOS.



### VISTA INTERNA DO APTO – BANHEIRO.



### VISTAS INTERNA DO APTO – COZINHA E LAVANDERIA.



**OUTRAS IMAGENS INTERNAS DO APTO.**



## **Anexo 2**

### **Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.**



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

**R\$ 250.000,00 – Em Oferta.** Valor do m² da área útil = R\$ 5.208,33.

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, ótimo estado, piso cerâmico e laminado, gesso e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 4.687,50.**

Contato: André Martins – Corretor de Imóveis - Fone: 011-93146-5056.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ferrazopolis-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2481447693/>

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

**R\$ 252.000,00 – Em Oferta.** Valor do m² da área útil = R\$ 5.250,00.

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, ótimo estado, piso cerâmico e vinílico, gesso, e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 4.725,00.**

Contato: Thaisa - Consultora Imobiliária – Fone: 011-95859-2239.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-silvina-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-48m2-venda-RS252000-id-2510695176/>

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

**R\$ 230.000,00 – Em Oferta.** Valor do m² da área útil = R\$ 4.791,66.

Observações do Imóvel: Mesmo condomínio, ótimo estado, piso cerâmico e vinílico, gesso, e móveis planejados.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 4.312,50.**

Contato: Gonçalves Imóveis – Cod. 140.984 - Fone: 011-4331-4040.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-jardim-silvina-sao-bernardo-do-campo-sp-48m2-id-2510804712/>

### **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.

**VuH = Valor Unitário Homogeneizado** – Valor do M<sup>2</sup> da área útil após tratamento.